

Lotto B) Compendio immobiliare comprendente un fabbricato a uso artigianale e terreno per resede comune circostante

I complessivi diritti di 1/12 della piena proprietà su di un fabbricato a uso artigianale con circostante resede comune, il tutto posto in Comune di Altopascio, frazione di Marginone, con accesso da Via Chiesina (doc.7 vista satellitare, doc. 8 estratto mappa catastale).

Si tratta di un edificio a uso laboratorio artigianale, elevato un solo piano fuori terra, costituito da un corpo principale con struttura in cemento armato e copertura a volta (foto 12-13) e due avancorpi in muratura sui lati nord est e sud ovest ove sono stati ricavati magazzini, ufficio e servizio igienico (foto 10, 11).

E' corredato da poco terreno a uso esclusivo per sosta e manovra e da resede e viabilità a comune con altre unità immobiliari;

Titolarità

- La proprietà dell'immobile sopra descritto risulta così suddivisa:
- *****
- *****
- *****
- *****
- *****
- *****
- *****

Vi confinano

- Al Capannone
A nord particella 65, a est particella 495 sub.8, a sud viabilità particella 495 sub.2, a ovest particella 67 salvo se altri o come meglio di fatto;

Catasto:

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto del Comune di Altopascio al conto di ***** come segue (doc. 9 elaborato planimetrico, doc.10 elenco subalterni, doc.11visura catastale storica, doc.12 planimetria catastale).

a) foglio di mappa 1 particella 495 sub.1, categoria C/3, classe 6, consistenza mq.327, superficie catastale totale mq.404, rendita € 1.823,92, Via Chiesina 7, Piano T;

Il fabbricato sopradescritto è corredato dai diritti sulle parti comuni e in particolare:

- Sub. 2 strada di accesso comune ai sub. 1, 5, 6 e 7;

Cronistoria catastale

L' attuale particella **495 sub. 1** che rappresenta il laboratorio nella sua attuale conformazione e consistenza deriva, per Variazione del 06/10/2009 Pratica N. Lu0174551 In Atti dal 06/10/2009 Ampliamento-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (N. 14063.1/2009) , dalla originaria particella 495 priva di subalterni di mq. 256 esistente fin dall'impianto del catasto meccanografico in data 30/06/1987.

Corrispondenza catastale

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni periziati mediante l'esame della documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Altopascio e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- Non si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti non sono correttamente intestati in quanto non è inserita la voltura relativa ai diritti di 1/12 spettanti a ***** che è deceduta in data 29/03/2024 lasciando quali eredi i figli *****. Non risulta presentata la relativa Denuncia di Successione;
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi ;

Le difformità sopraelencate **sono regolarizzabili** mediante:

- Presentazione Denuncia di Successione di ***** e relativa voltura catastale;

Servitù, censi, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte non sono emersi servitù, censi, livelli, usi civici o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Si segnala che non risulta trascritta l'accettazione di eredità relativamente alla Denuncia di Successione di ***** apertasi in data 16/10/2008 e trascritta a Lucca il 23/10/2009 al n.11.156 reg. part. dante causa *****.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo il laboratorio oggetto di procedura era nella disponibilità dei comproprietari.

Provenienze Ventennali

I complessivi diritti di 1/12 sono pervenuti a ***** come segue:

- Successione dalla madre ***** deceduta in data 29/03/2024 di cui non è stata presentata la relativa denuncia;
- A ***** i diritti di 1/12 erano pervenuti per Successione dal padre ***** apertasi in data 16/10/2008 UU Sede LUCCA (LU), registrazione Volume 1729 n. 36 in data 08/10/2009 e trascritta a Lucca il 23/10/2009 al n.11.156 reg. part;
-

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/01/2025, non sono emerse formalità pregiudizievoli.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del **Comune di Altopascio** prevede che gli immobili descritti abbiano la seguente destinazione urbanistica :



34.2 - Zone B: Insedimenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

Corrispondono agli insediamenti e alle aree a prevalente destinazione residenziale forniti delle opere di urbanizzazione primaria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianale di servizio, turistico-ricettive ad esclusione delle attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, di servizio pubbliche e private, commerciale all'ingrosso e depositi con SUL < a mq. 120, così come specificate all' art. 16.

Per le attività industriali-artigianali esistenti, non definibili come artigianali di servizio alla persona, permanendo la stessa destinazione d'uso, non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 18.

Per i comparti "saturi", identificati all'interno delle tabelle parametriche, quand'anche esistano lotti liberi superiori a mq. 500 non sono possibili interventi di nuova edificazione.

I comparti non "saturi", identificati all'interno delle tabelle parametriche, contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse definite per ogni UTOE; la superficie minima del lotto non può essere inferiore a mq. 500 e sempre che lo stesso non sia già stato utilizzato a fini edificatori, da verificarsi con il precedente strumento urbanistico e/o con gli atti autorizzatori dei fabbricati limitrofi.

Sul patrimonio edilizio esistente non di pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti con intervento diretto tutte le tipologie ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, attuabile con Piano di Recupero.

Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento, da tabella o da verifica del lotto, è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti sul fronte strada e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente (nel raggio di 20 mt dal perimetro del fabbricato) più alto, pari al 30% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.1.11, incrementabile fino al 40% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della

bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, come da regolamento vigente. In tal caso non è necessario il rispetto del rapporto di copertura, come nel caso di realizzazione di pertinenze.

In alternativa a quanto indicato al punto 7, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, compreso i comparti identificati con la lettera S (saturi), è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento deve essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano nel quale sono inseriti e può essere consentito solo su edifici principali contenenti locali di abitazione e non su locali accessori anche se a destinazione d'uso residenziale. Il rialzamento deve essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade.

Nei casi di cui ai commi 7 e 8 gli spazi di parcheggio realizzati con materiale artificiale drenante di cui all'art.15.01.9 sono equiparati alle aree a verde dove richieste.

E' sempre consentito il frazionamento, svo quanto indicato al comma 3.

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Altopascio (LU) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile.

- 1) Nulla osta per esecuzione di lavori edili per costruzione di magazzino tettoia con servizi igienici rilasciato in data 17/08/1968 n.2753 a nome *****; privo di elaborati progettuali;
- 2) Denuncia di Inizio Attività n.432/06 presentata al Comune di Altopascio in data 07/09/2006 a nome *****per modifiche interne. Non è stato rintracciato il Certificato di Agibilità;

Si precisa che tale laboratorio è stato anche oggetto di Licenza Edilizia 1514/68, non rintracciata, e Domanda di Condonò 6440 del 1986 non definita e priva di elaborati grafici.

Lo scrivente perito precisa che sono stati effettuati accertamenti volti a verificare la regolarità edilizia del laboratorio sopra descritto, mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Altopascio (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti tali accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate, sono emerse le seguenti incongruenze:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Ampliamento del laboratorio e realizzazione tettoia;

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure interne ed esterne e le modifiche di prospetto del fabbricato principale, trattandosi di opere eseguite in corso d'opera antecedenti al maggio 2024, lo scrivente ritiene che tali discordanze rientrino nelle tolleranze di cui dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla legge 105/2024;

Per quanto concerne l'ampliamento e la realizzazione della tettoia dovrà essere presentata una pratica di sanatoria e/o in alternativa, in caso di contrasto con la normativa vigente, procedere al ripristino dello stato legittimo con demolizioni delle parti abusive del laboratorio;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle modalità e costi di sanatoria. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di anche di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, in caso di vendita forzata, saranno comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente, ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" utilizzando quale parametro di confronto il metro quadro di superficie.

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla superficie catastale.

Per quanto concerne le indagini di mercato sono state effettuate ricercando recenti compravendite aventi per oggetto beni immobili comparabili a quello oggetto di stima.

Le ricerche sono state effettuate tramite programmi specifici quali Comparabilia e Stimatrix per la ricerca delle specifiche compravendite e consultando i principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista) per quanto concerne gli "Asking Price" correnti sul mercato immobiliare.

Si è altresì tenuto conto di quanto rilevato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento ai valori rilevati nel 1° semestre 2024 (doc.20).

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e in particolare:

- Dal punto di vista generale si è considerata l'ubicazione in zona residenziale con le conseguenti limitazioni in tema di lavorazioni (per problematiche connesse alla vicinanza di abitazioni in materia di acustica, scarichi nell'atmosfera ecc.) e la modesta dotazione di spazio esterni.

Si è altresì considerato la conformazione irregolare della costruzione.

- Dal punto di vista particolare si sono considerate le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione generale, le modeste finiture interne, le caratteristiche costruttive non omogenee, la necessità di procedere alla regolarizzazione di alcuni abusi o alla loro demolizione;

Alla luce di quanto esposto, valutando i pregi e i difetti rilevati, volendo operare con criterio prudenziale così come richiesto in sede di conferimento dell'incarico, lo scrivente così individuato il più probabile valore di mercato attuale.

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. zona di riferimento

- Capannoni Tipici da €/mq. 350,00 a €/mq. 700,00

Per quanto concerne immobili comparabili nella zona lo scrivente fa riferimento ai due capannoni già considerati per il lotto A.

La maggiore differenziazione con l'immobile oggetto di stima è riferita all'ubicazione in zona residenziale e alle caratteristiche costruttive.

Ciò premesso si è proceduto ai seguenti conteggi:

COMPARABILE 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/12/2020

Fonte di informazione: Atto Notaio Roberto Centoni di Pescia rep. 2.708

Descrizione: Capannone con resede in Altopascio, Marginone, Loc. Fornaci da ristrutturare

Superfici principali e secondarie catastali: 536 mq. capannone + 689 mq. piazzale= sup.

conv. mq. $536 + (689 \times 0,10) = \text{mq. } 604,90$

Prezzo: 160.000,00 pari a circa 265,00 Euro/mq

COMPARABILE 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/07/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Angelo Busani di Milano rep. 51.401

Descrizione: Capannone con resede in Altopascio, Marginone, Via Poggio Baldino 19, su due piani
Superfici principali e secondarie catastali: 908 mq. capannone + 1.085 mq. piazzale= sup. conv. mq. $908 + (1.085 \times 0,10) = \text{mq. } 1.016,00$
Prezzo: 261.000,00 pari a 257,00 Euro/mq

In considerazione che i prezzi rilevati per i comparabili rintracciati si riferiscono a edifici che necessitano opere di completa ristrutturazione ma che sono dotati di ampio spazio esterno e posizionati in zona industriale e che dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto accertare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare siano quantificabile in:

- Valore di Massima frequenza immobili da ristrutturare: €/mq. 250,00/300,00 circa
- Valore di Massima frequenza immobili ristrutturati: €/mq. 650,00/750,00 circa.

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le quelle dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

- **pregi**
 - Ampia superficie interna e dotazioni di superfici accessorie interne;
- **difetti**
 - Mancanza di spazio esterno;
 - Ubicazione in zona residenziale;
 - caratteristiche costruttive non omogenee;
 - frammentazione proprietà;
 - presenza di irregolarità edilizie;

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente, in considerazione soprattutto delle mediocri condizioni di manutenzione, dell'ubicazione e delle disomogenee caratteristiche costruttive ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario alla porzione immobiliare oggetto di valutazione che risulta leggermente inferiore ai valori minimi O.M.I. della zona ma in linea con i comparabili sopra evidenziati:

Lotto B • Euro 250,00 (Euro duecentocinquanta/00) al mq. di superficie catastale.

Calcolo della Superficie Catastale:

Superficie catastale in visura mq. 327

Stima del valore di mercato cespite:

Superfici in visura mq. 327 x E/mq. 250,00 x 1/12 = Euro 6.812,50 che possono arrotondarsi a **EURO 7.000,00 (diconsì euro settemila//00)**

Stima del valore di liquidazione del cespite:

In caso di vendita forzata la cessione degli immobili avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, con vendita in pubblica asta, per cui emerge la necessità di determinare anche il valore più consono con detta modalità di vendita che lo scrivente individua nel valore di mercato ridotto di una percentuale forfettaria del 20% che tenga conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastale, sugli impianti, sulle strutture, ecc.

Si ha quindi:

Valore di mercato Euro 7.000,00 x 0,80 = Euro 5.600,00 (valore di liquidazione)

COMMENTO FINALE

Per quanto concerne questo Lotto sono state considerate le mediocri caratteristiche costruttive e di manutenzione, la contenuta superficie esterna e l'ubicazione in zona residenziale.

Si è altresì tenuto conto che trattasi di vendita dei soli diritti di 1/12.

Per quanto concerne la valutazione si sottolinea che l'applicazione di un valore unitario (€ x mq. di S.E.L.), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura" comprendendovi anche tutte le peculiarità evidenziate nei precedenti paragrafi.

Lotto C) Compendio immobiliare comprendente un fabbricato per civile abitazione costituito da due appartamenti, manufatto pertinenziale a uso rimessa e terreno circostante

I complessivi diritti di 1/12 della piena proprietà su di un Compendio immobiliare comprendente un fabbricato per civile abitazione ^(foto 14) costituito da due appartamenti, manufatto pertinenziale a uso rimessa e terreno circostante, il tutto posto in Comune di Altopascio, frazione di Marginone, con accesso da Via Chiesina ^(doc.7 vista satellitare, doc. 8 estratto mappa catastale).

Più in dettaglio il compendio comprende:

- a) Appartamento per civile abitazione posto al piano terreno di più ampio fabbricato elevato tre piani fuori terra, a cui si accede da loggiato e vano scale comuni. Internamente si compone di ampio vano a uso di soggiorno/pranzo con angolo cottura ^(foto 15-16), disimpegno zona notte che comprende due camere matrimoniali e bagno. Corredato da ripostiglio con accesso dal vano scale ^(foto 17) e da resede e giardino comune ^(foto 12-13);
- b) Appartamento per civile abitazione posto al piano primo e secondo di più ampio fabbricato elevato tre piani fuori terra, a cui si accede da loggiato e vano scale comuni. Internamente si compone di disimpegno centrale, zona giorno con cucina e sala da pranzo corredate da balcone, soggiorno con balcone; la zona notte comprende tre camere e un bagno ^(foto da 18 a 21). Corredato dalla proprietà esclusiva delle soffitte poste al secondo piano ^(foto 22-23);
- c) Manufatto a uso rimessa, elevato a un solo piano, realizzato in lamiera con copertura ondulata ^(foto 24);
- d) Piccolo appezzamento di terreno di natura sodiva di fatto unito alla resede che correda i fabbricati compresi nel compendio di mq. 610 ^(foto 25);

Titolarità

- La proprietà dell'immobile sopra descritto risulta così suddivisa:

Vi confinano

- Nell'insieme

Particelle 495 sub.2, part.IIa 391, part.IIa 447 e part.IIa 1142, part.IIa 732, part.IIa 67 salvo se altri o come meglio di fatto;

Catasto:

L'immobile sopra descritto è censito al Catasto del Comune di Altopascio al conto di ***** (per mancata presentazione di voltura catastale), ***** per i diritti di 1/12 ciascuna e Basili Gemma per i diritti di 8/12 come segue (doc. 9 elaborato planimetrico, doc.10 elenco subalterni).

Fabbricati

- **a) foglio di mappa 1 particella 495 sub.5, categoria A/3**, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq.104, escluso aree scoperte mq. 104, rendita € 440,28, Via Chiesina 7, Piano T (doc.13 visura catastale storica, doc.14 planimetria catastale);
- **b) foglio di mappa 1 particella 495 sub.6, categoria A/3**, classe 5, consistenza vani 12, superficie catastale totale mq.185, escluso aree scoperte mq. 185, rendita € 960,61, Via Chiesina 9, Piano T-1-2 (doc.15 visura catastale storica, doc.16 planimetria catastale);
- **c) foglio di mappa 1 particella 495 sub.7, categoria C/2**, classe 3, consistenza mq.12, superficie catastale mq.12, rendita € 30,37, Via Chiesina 7, Piano T (doc.17 visura catastale storica, doc.18 planimetria catastale);

Terreni

- **d) foglio di mappa 1 particella 382, seminativo arborato**, classe 3, superficie catastale mq. 610, reddito dominicale Euro 2,21 e reddito agrario Euro 1,10 (doc.19 visura catastale storica);

I beni sopradescritti sono corredati dai diritti sulle parti comuni e in particolare:

- Sub. 2 strada di accesso comune ai sub. 1, 5, 6 e 7;
- Sub.3 Porticato e ingresso comuni ai sub. 5 e 6;
- Sub.4 Centrale Termica comune ai sub. 5 e 6;
- Sub.8 Resede comune ai sub. 5, 6 e 7;

Cronistoria catastale

Le attuali particella **495 sub. 5** che rappresentano i due appartamenti e il locale accessorio derivano tutte dalla originaria particella 495 priva di subalterni di mq. 256 esistente fin dall'impianto meccanografico in data 30/06/1987. Successivamente l'attuale suddivisione in Subalterni e' derivata dalla Denuncia di Unita' Afferenti Edificate su Aree di Corte del 06/10/2009 Pratica N. Lu0174553 In Atti Dal 06/10/2009 Unita Afferenti Edificate su Aree i Corte (N. 3257.1/2009).

La particella 382 del catasto terreni non ha subito variazioni dall'impianto meccanografico risalente al 15/05/1975

Corrispondenza catastale

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni periziati mediante l'esame della documentazione rintracciata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Lucca – Comune di Altopascio e il confronto della stessa con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare quanto segue:

- Non si ha la conformità soggettiva in quanto i beni sopra descritti non sono correttamente intestati in quanto non è inserita la voltura relativa ai diritti di 1/12 spettanti a ***** che è deceduta in data 29/03/2024 lasciando quali eredi i figli *****. Non risulta presentata la relativa Denuncia di Successione;
- si ha la conformità oggettiva in quanto la rappresentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi ;

Le difformità sopraelencate **sono regolarizzabili** mediante:

- Presentazione Denuncia di Successione di ***** e relativa voltura catastale;

Servitù, censi, livello, usi civici

Dalle ricerche svolte non sono emersi servitù, censi, livelli, usi civici o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Non risulta trascritta l'accettazione di eredità relativamente alla Denuncia di Successione di *****apertasi in data 16/10/2008 e trascritta a Lucca il 23/10/2009 al n.11.156 reg. part. dante causa di *****.

Stato di occupazione

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di procedura era nella disponibilità dei comproprietari.

Provenienze Ventennali

I complessivi diritti di 1/12 sono pervenuti a ***** come segue:

- Successione dalla madre ***** deceduta in data 29/03/2024 di cui non è stata presentata la relativa denuncia;
- A ***** i diritti di 1/12 erano pervenuti per Successione dal padre ***** apertasi in data 16/10/2008 UU Sede LUCCA (LU), registrazione Volume 1729 n. 36 in data 08/10/2009 e trascritta a Lucca il 23/10/2009 al n.11.156 reg. part;
-

Formalità pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 18/01/2025, non sono emerse formalità pregiudizievoli.

Normativa urbanistica

L'attuale normativa del **Comune di Altopascio** prevede che gli immobili descritti abbiano la seguente destinazione urbanistica :



34.2 - Zone B: Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

Corrispondono agli insediamenti e alle aree a prevalente destinazione residenziale forniti delle opere di urbanizzazione primaria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, direzionale, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, artigianale di servizio, turistico-ricettive ad esclusione delle attività ricettive a carattere prevalente non edilizio, di servizio pubbliche e private, commerciale all'ingrosso e depositi con SUL < a mq. 120, così come specificate all' art. 16.

Per le attività industriali-artigianali esistenti, non definibili come artigianali di servizio alla persona, permanendo la stessa destinazione d'uso, non sono consentiti interventi di Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica di cui all'art. 18.

Per i comparti "saturo", identificati all'interno delle tabelle parametriche, quand'anche esistano lotti liberi superiori a mq. 500 non sono possibili interventi di nuova edificazione.

I comparti non "saturo", identificati all'interno delle tabelle parametriche, contengono una potenzialità edificatoria la cui dimensione è definita attraverso gli indici contenuti nelle tabelle stesse definite per ogni UTOE; la superficie minima del lotto non può essere inferiore a mq. 500 e sempre che lo stesso non sia già stato utilizzato a fini edificatori, da verificarsi con il precedente strumento urbanistico e/o con gli atti autorizzatori dei fabbricati limitrofi.

Sul patrimonio edilizio esistente non di pregio storico, architettonico e/o ambientale sono consentiti con intervento diretto tutte le tipologie ad esclusione della Ristrutturazione Urbanistica, attuabile con Piano di Recupero.

Dove non sia consentito alcun tipo di ampliamento, da tabella o da verifica del lotto, è permessa l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e salvo allineamenti preesistenti sul fronte strada e compreso l'adeguamento in altezza non superiore a quella del fabbricato adiacente (nel raggio di 20 mt dal perimetro del fabbricato) più alto, pari al 30% della S.U.L. esistente, calcolata secondo quanto previsto all'art. 15.1.11, incrementabile fino al 40% in funzione dell'uso di tecnologie tipiche della

bioarchitettura ovvero dell'uso di energie rinnovabili, come da regolamento vigente. In tal caso non è necessario il rispetto del rapporto di copertura, come nel caso di realizzazione di pertinenze.

In alternativa a quanto indicato al punto 7, per gli edifici esistenti a destinazione d'uso residenziale ad un solo piano fuori terra inseriti in aree dove prevalgono tipologie edilizie a due o più piani, compreso i comparti identificati con la lettera S (saturi), è consentito il rialzamento di un piano sul filo delle murature esistenti. L'intervento deve essere realizzato con materiali, scelte tipologiche, finiture e colori tali da migliorare l'inserimento degli edifici nel più vasto contesto urbano nel quale sono inseriti e può essere consentito solo su edifici principali contenenti locali di abitazione e non su locali accessori anche se a destinazione d'uso residenziale. Il rialzamento deve essere realizzato nel rispetto dei distacchi fra fabbricati e dai confini di proprietà ed in deroga dal distacco dalle strade.

Nei casi di cui ai commi 7 e 8 gli spazi di parcheggio realizzati con materiale artificiale drenante di cui all'art.15.01.9 sono equiparati alle aree a verde dove richieste.

E' sempre consentito il frazionamento, salvo quanto indicato al comma 3.

Regolarità edilizia e altre conformità

Dalla consultazione degli archivi del Comune di Altopascio (LU) lo scrivente ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie che giustificano l'attuale consistenza dell'immobile.

- 1) Nulla Osta Per Esecuzione di lavori Edili n.2641 rilasciato in data 24/04/1968 a ***** per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione con successivo rilascio dell'Autorizzazione di Abitabilità pratica n°450 in data 18/12/1972;

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la regolarità edilizia del laboratorio sopra descritto mediante l'esame degli atti autorizzativi e della documentazione rintracciata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Camaiore (LU) e il confronto degli stessi con lo stato dei luoghi.

Svolti i dovuti accertamenti lo scrivente è in grado di affermare che dalla comparazione tra lo stato di fatto dell'immobile con quanto rappresentato negli elaborati progettuali e fotografici allegati alle varie pratiche rintracciate, sono emerse le seguenti incongruenze:

- Modeste divergenze nelle misure interne ed esterne e nei prospetti;
- Cambio di destinazione del piano terreno da servizi a locali abitativi;
- Realizzazione di scala per raggiungere il sottotetto;
- Realizzazione di manufatto per rimessa in lamiera;

Per la regolarizzazione di tali opere lo scrivente ritiene necessario:

- Per quanto concerne le modeste divergenze tra le misure interne ed esterne e le modifiche di prospetto del fabbricato principale, trattandosi di opere eseguite in corso d'opera antecedenti al maggio 2024, lo scrivente ritiene che tali discordanze rientrino nelle tolleranze di cui dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/01 così come modificato dalla legge 105/2024;
- Per quanto concerne il cambio di destinazione del piano terreno, la realizzazione di scala di collegamento al sottotetto e alla costruzione di manufatto in lamiera deve essere verificato se tali opere possono rientrare nella domanda di sanatoria ex legge 47/85

ancora pendente oppure possano essere sanate con una pratica di sanatoria anche alla luce delle recenti modifiche introdotte nel Testo Unico dell'Edilizia in particolare per le varianti in Corso d'opera ante 1977;

In relazione a quanto sopra riferito in ordine alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sulle modalità e costi di sanatoria. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di anche di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, o sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, in caso di vendita forzata, saranno comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Per quanto sopra esposto lo scrivente precisa che i costi delle eventuali sanatorie e/o rimesse in pristino delle irregolarità edilizie riscontrate sono stati considerati nella valutazione dei beni che pertanto si deve già intendere formulata al netto di tali oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Lo scrivente non ha rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Non sono state rintracciate le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Stima del Cespite

Il criterio di stima utilizzato è stato quello del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente, ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono parametrica" utilizzando quale parametro di confronto il metro quadro di superficie.

Per il calcolo della superficie commerciale è stato fatto riferimento alla superficie catastale.

Per quanto concerne le indagini di mercato sono state effettuate ricercando recenti compravendite aventi per oggetto beni immobili comparabili a quello oggetto di stima.

Le ricerche sono state effettuate tramite programmi specifici quali Comparabilia e Stimatrix per la ricerca delle specifiche compravendite e consultando i principali portali immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista) per quanto concerne gli "Asking Price" correnti sul mercato immobiliare.

Si è altresì tenuto conto di quanto rilevato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento ai valori rilevati nel 1° semestre 2024 (doc.21).

Al fine di procedere alla valutazione del più probabile valore attuale di mercato lo scrivente ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e in particolare:

- Dal punto di vista generale si è considerata l'ubicazione in zona residenziale di media appetibilità, le normali condizioni delle parti comuni dell'edificio, le caratteristiche costruttive di tipo tradizionale e il corredo di giardino;
- Dal punto di vista particolare si sono considerate le finiture interne di tipo economico in parte obsolete così come la dotazione di impianti (elettrico, riscaldamento, gas).

Alla luce di quanto esposto, valutando i pregi e i difetti rilevati, volendo operare con criterio prudenziale così come richiesto in sede di conferimento dell'incarico, lo scrivente ha individuato il più probabile valore di mercato attuale.

OSSERVAZIONI DI MERCATO

Valori O.M.I. zona di riferimento

- | | | |
|--------------------------------|-----------------|------------------|
| • Abitazioni di Tipo Economico | da €/mq. 800,00 | a €/mq. 1.150,00 |
| • Box | da €/mq. 400,00 | a €/mq. 600,00 |

Per quanto riguarda la ricerca di possibili comparabili sono stati individuati i seguenti immobili

COMPARABILE 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/04/2024

Fonte di informazione: Atto Notaio Roberto Centoni di Altopascio rep. 2.746

Descrizione: Fabbricato per abitazione due piani con garage, in Altopascio, Via Generale La Marmora

Superfici principali e secondarie catastali: 161 mq. abitazione + (15 mq. /2 garage) = sup. conv. mq. 168,50

Prezzo: 195.000,00 pari a circa 1.150,00 Euro/mq

COMPARABILE 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/09/2023

Fonte di informazione: Atto Notaio Agata Capo di Viareggio rep. 13.637

Descrizione: Fabbricato per abitazione a schiera di due piani con garage, in Altopascio, Marginone, Via Montecarlo 37

Superfici principali e secondarie catastali: 108 mq. abitazione + (27 mq. /2 garage) = sup. conv. mq. 121,50

Prezzo: 139.000,00 pari a circa 1.150,00 Euro/mq

In considerazione che i prezzi rilevati per i comparabili rintracciati si riferiscono a edifici in ottime condizioni di manutenzione dotati di corredi esterni e posizionati in zona residenziale e che

dall'analisi dei dati reali rilevati e dal confronto con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare e nei borsini immobiliari (come indicati nel paragrafo "Osservazioni di Mercato") lo scrivente ha potuto accertare che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie catastale, per gli immobili simili a quello da stimare siano quantificabile in:

- Valore di Massima frequenza immobili abitativi in buone condizioni: €/mq. 900,00

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

- **pregi**

- Dotazione di giardino circostanti e ampie superfici accessorie;
- Normale condizioni di manutenzione;

- **difetti**

- Finiture interne di tipo economico;
- Accesso comune con fabbricato artigianale;
- Frammentazione proprietà e suddivisione in più unità immobiliari;
- Necessità di regolarizzare alcune difformità edilizie

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente, ha ritenuto di poter attribuire il seguente valore unitario alla porzione immobiliare oggetto di valutazione che risulta leggermente inferiore ai valori minimi O.M.I. della zona ma in linea con i comparabili sopra evidenziati:

Lotto C • Euro 700,00 (Euro settecento/00) al mq. di superficie catastale.

Calcolo della Superficie Catastale:

- | | |
|--|------------|
| 1) Appartamento Piano terra superficie in visura | mq. 104,00 |
| 2) Appartamento Piano 1-2 superficie in visura | mq. 185,00 |
| 3) Manufatto pertinenziale in lamiera | mq. 12,00 |
| 4) Terreno agricolo | mq. 610,00 |

Stima del valore di mercato dei vari corpi :

- | | |
|---|-----------------------|
| 1) Appartamento Piano terra superficie in visura
mq. 104,00 x E/mq. 700,00 x 1/12 = Euro 6.067,00 arrotondati a
(diconsì euro seimila//00) | EURO 6.000,00 |
| 2) Appartamento Piano 1-2 superficie in visura
mq. 185,00 x E/mq. 700,00 x 1/12 = Euro 10.792 arrotondati a
(diconsì euro undicimila//00) | EURO 11.000,00 |
| 3) Manufatto pertinenziale in lamiera
mq. 12,00 x E/mq. 350,00 x 1/12 = Euro 350 che possono arrotondarsi a
(diconsì euro trecentocinquanta//00) | EURO 350,00 |
| 4) Terreno agricolo
mq. 610,00 x E/mq. 12,00 x 1/12 = Euro 610 che possono arrotondarsi a
(diconsì euro seicentocinquanta//00) | EURO 650,00 |
| Totale Valore liquidazione | Euro 18.000,00 |

Stima del valore di liquidazione del cespite:

In caso di vendita forzata la cessione degli immobili avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, con vendita in pubblica asta, per cui emerge la necessità di determinare anche il valore più consono con detta modalità di vendita che lo scrivente individua nel valore di mercato ridotto di una percentuale forfettaria del 20% che tenga conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastale, sugli impianti, sulle strutture, ecc.

Si ha quindi:

1) Valore di mercato	Euro	6.000,00 x 0,80 =	Euro 4.800,00 (valore di liquidazione)
2) Valore di mercato	Euro	11.000,00 x 0,80 =	Euro 8.800,00 (valore di liquidazione)
3) Valore di mercato	Euro	350,00 x 0,80 =	Euro 280,00 (valore di liquidazione)
4) Valore di mercato	Euro	650,00 x 0,80 =	Euro 520,00 (valore di liquidazione)
Totale Valore liquidazione			Euro 14.400,00

COMMENTO FINALE

Per quanto concerne questi beni si ritiene vantaggioso procedere alla vendita in lotto unico visti i collegamenti, anche impiantistici, che collegano i vari corpi e le servitù che si verrebbero a creare con la vendita in lotti separati. Si evidenzia che nella stima sono state considerate le buone caratteristiche costruttive e di manutenzione, le finiture di tipo economico, la buona superficie di corredo esterno e l'ubicazione in zona residenziale ma vicina a laboratorio artigianale.

Si è altresì tenuto conto che trattasi di vendita dei soli diritti di 1/12.

Per quanto concerne la valutazione si sottolinea che l'applicazione di un valore unitario (€ x mq. di superficie catastale), non deve considerarsi un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime una entità utile, concomitante con gli altri fattori sopra descritti, meramente indicativa, funzionale alla determinazione dell'ordine generale di grandezza dei beni stimati, la cui stima deve intendersi comunque formulata "a corpo e non a misura" comprendendovi anche tutte le peculiarità evidenziate nei precedenti paragrafi.

RIEPILOGO FINALE VALORI

A conclusione del proprio lavoro lo scrivente perito e a riassumere i valori di mercato e i valori di liquidazione dei tre Lotti stimati nel seguente quadro riepilogativo.

	Valore di Mercato	Valore di liquidazione
Lotto A	Euro 210.000,00	Euro 168.000,00
Lotto B	Euro 7.000,00	Euro 5.600,00
Lotto C	Euro 18.000,00	Euro 14.400,00
<i>Corpo A</i>	<i>Euro 6.000,00</i>	<i>Euro 4.800,00</i>
<i>Corpo B</i>	<i>Euro 11.000,00</i>	<i>Euro 8.800,00</i>
<i>Corpo C</i>	<i>Euro 350,00</i>	<i>Euro 280,00</i>
<i>Corpo D</i>	<i>Euro 650,00</i>	<i>Euro 520,00</i>
TOTALI	Euro 235.000,00	Euro 188.000,00

Ciò ad espletamento dell'incarico ricevuto

Allegati:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7) Vista Satellitare Lotti B e C
- 8) Estratto mappa Lotti B e C
- 9) Elaborato planimetrico Lotti B e C
- 10) Elenco subalterni Lotti B e C
- 11) Visura catastale storica Lotto B
- 12) Planimetria catastale Lotto B
- 13) Visura catastale storica Lotto C corpo A app.to PT
- 14) Planimetria Lotto C corpo A app.to PT
- 15) Visura catastale storica Lotto C corpo B app.to P12
- 16) Planimetria Lotto C corpo B app.to P12
- 17) Visura catastale storica Lotto C corpo C manufatto pertinenziale
- 18) Planimetria Lotto C corpo C manufatto pertinenziale
- 19) Visura catastale storica Lotto C corpo D terreno
- 20) Valori OMI Lotto B Laboratorio
- 21) Valori OMI Lotto C Appartamenti per abitazione

Documentazione Fotografica n. 25 foto