



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

93/2022

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

So.Fi.R. S.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Dino Dini

CF:DNIDNI71S21C236X

con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) Via Nilde Iotti n.c. 11

telefono: 0583414992

fax: 0583414992

email: geometradinodini@tin.it

PEC: dino.dini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Dino Dini
Pagina 1 di 107





1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a BAGNI DI LUCCA Via Controneria 1, della superficie commerciale di **341,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 1442 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 15 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: Via Corsena, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] derivante da vedi quanto sotto riportato

Coerenze: mappale 152 su più lati, strada pubblica, salvo se altri e/o diversi.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2016 Pratica n. LU0012330 in atti dal 16/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2417.1/2016) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/04/1990 in atti dal 17/02/1992 (n. 540/1990) - COSTITUZIONE in atti dal 17/02/1992

B terreno agricolo a BAGNI DI LUCCA Via Controneria 1, della superficie commerciale di **4.540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 152 (catasto terreni), qualita/classe sem. iir. arborato 3, superficie 4540, reddito agrario 7,03 €, reddito dominicale 8,21 €, indirizzo catastale: non indicato, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] derivante da vedi quanto sotto riportato

Coerenze: mappale 1442 (corpo A) su più lati, strada pubblica, salvo se altri e/o diversi

Variazione del 14/05/2015 Pratica n. LU0036929 in atti dal 14/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 823.1/2015) - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/08/2006 Pratica n. LU0115412 in atti dal 25/08/2006 (n. 3964.1/2006) - TIPO MAPPALE del 29/12/1989 Pratica n. 154221 in atti dal 07/07/2003 (n. 135979.1/1989) - Impianto meccanografico del 15/05/1975

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.881,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 521.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 416.880,00



Data della valutazione:

30/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile di cui al corpo A del presente lotto, come accertato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Territoriale di Lucca, è interessato da un contratto di locazione commerciale sottoscritto in data 01 aprile 2021, tra il soggetto esecutato ed il sig. [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in qualità di titolare della ditta individuale denominata [REDACTED] con partita I.V.A. [REDACTED], con decorrenza dal 15 aprile 2021 e durata di 6 anni.

A causa di note vicende giudiziarie per presunti reati contro anziani, che hanno portato all'arresto del suddetto, verificatesi all'interno dell'immobile in questione, il quale era stato, di fatto, adibito a "casa famiglia per anziani autosufficienti o parzialmente disabili", seppur il contratto prevedesse l'uso come affittacamere e/o bed & breakfast, il G.E. con provvedimento del giorno 13/02/2023 ha ordinato la risoluzione del contratto in questione.

Il terreno, che di fatto può considerarsi pertinenza del fabbricato, non è interessato da contratti di locazione di qualsiasi tipo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/02/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1129/6219 di repertorio, iscritta il 21/02/2019 a Lucca ai nn. 2968/415, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in Roma (RM), codice fiscale 13756881002, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione.

Importo ipoteca: € 283.147,56.

Importo capitale: € 141.573,78.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati di Bagni di Lucca Foglio 99 mappale 1442

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/06/2021 a firma di U.N.E.P. presso Trib. di Lucca ai nn. 2310 di repertorio, iscritta il 15/11/2021 a IUCCA ai nn. 20307/2906, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) - codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il



██████████ codice fiscale ██████████, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 248.321,03

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 31/05/2021 a firma di U.N.E.P. presso Tribunale di Lucca ai nn. 1337 di repertorio, iscritta il 16/03/2022 a IUCCA ai nn. 4498/665, a favore di ██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████ codice fiscale ██████████, contro ██████████ nata a ██████████ il giorno ██████████ codice fiscale ██████████, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 60.000,00.

Importo capitale: € 37.596,88

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/04/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca ai nn. 1665 di repertorio, trascritta il 11/05/2022 a Lucca ai nn. 8539/6130, a favore di ██████████ con sede in Roma (RM) - codice fiscale ██████████, contro ██████████ nata a ██████████ il giorno ██████████ codice fiscale ██████████, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, vengono di seguito indicate pari a € 0,00 (vengono così inserite in automatico dal programma di gestione del presente elaborato) in quanto non determinate dal sottoscritto, di fatto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono anch'essi indicati pari a zero in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

Le spese medie di gestione annue, al momento non quantificate, sono quelle dovute per imposte/tasse di vario tipo, al momento vigenti.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali. Valgono in ogni caso tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia ed ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunali e sovraordinati, per i quali sarà opportuno consultare la relativa documentazione.

Il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti,



interramento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, 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, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Attestato di Prestazione Energetica: Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni, risulta essere stato allegato alla pratica edilizia n.ro 173/21, menzionata nella presente; è opportuno precisare che lo stesso riporta la data del 29.05.2018 e la firma del tecnico redattore geom. [REDACTED], ma non vi sono riportati gli estremi di presentazione agli Uffici competenti. Da detto attestato risulta che l'immobile in questione è classificato in "Classe D" (Ep 54.8370 KWh/m2anno).

Servitù attive e passive: Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con



atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione di quelle eventualmente costituite per destinazione del padre di famiglia derivanti dalla costruzione del fabbricato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

A [REDACTED], la quota di piena proprietà indicata nei singoli corpi facenti parte della presente Consulenza Estimativa Giudiziaria, era pervenuta per successione, in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], deceduto il [REDACTED] registrata il [REDACTED] al numero di repertorio [REDACTED] a Lucca, trascritta il 30.09.2019 ai n.ri 15401/10986, devoluta per Legge.

Risulta trascritta in data 11.11.2021 ai n.ri 20115/14648, accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], da parte dell'erede sig.ra [REDACTED] nascente da atto Notaio Giampiero Piva con sede in Lucca (LU) del giorno 16.06.2021

NOTA BENE: al sottoscritto preme precisare che durante la fase di accertamento dei titoli di provenienza, nello specifico relativamente alla dichiarazione di successione al sig. [REDACTED], è emerso che è stata presentata una dichiarazione di successione sostitutiva (Dich. n.ro 374370 Vol. 88888 del 11.08.2021) in modo errato, in quanto nella stessa, anziché essere riportati anche tutti i beni immobili come fatto nell'originaria, è stato solamente riportato il valore della società [REDACTED], pertanto vi è la necessità di una nuova presentazione della stessa; il Funzionario dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio decentrato di Castelnuovo di Garfagnana, constatato l'errore, ha riferito al sottoscritto di aver fatto presente telefonicamente, al tecnico che ha predisposto e trasmesso telematicamente le dichiarazioni di successione per conto della sig.ra [REDACTED] l'errore commesso e la necessità di provvedere con la rettifica; al momento della redazione della presente, salvo errori da provare, non risulta essere stata trasmessa la nuova dichiarazione di successione sostitutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A [REDACTED], gli immobili oggetto di esecuzione sono pervenuti per i seguenti atti:

- Compravendita trascritta il 22 gennaio 1969 numero 513 Registro Particolare, in forza di atto in data 10 gennaio 1969 con il numero 280/189 di Repertorio del Notaio Giovanni Perrotta di Bagni di Lucca, registrato a Borgo a Mozzano il 20 gennaio 1969 al volume 125 numero 23 da potere di [REDACTED]
- Compravendita trascritta il 10 marzo 1969 numero 1634 Registro Particolare, in forza di atto ricevuto in data 03 marzo 1969 con il numero 350/229 di Repertorio del Notaio Giovanni Perrotta di Bagni di Lucca, registrato a Borgo a Mozzano il 06 marzo 1969 al volume 125 numero 94 da potere di [REDACTED]
- Compravendita trascritta il 20 ottobre 1971 numero 6469 Registro Particolare 8021 Registro Generale in forza di atto in data 15 ottobre 1971 con il numero 1716/882 di Repertorio del Notaio Giovanni Perrotta di Bagni di Lucca, da potere di [REDACTED]
- Permuta trascritta il 26 febbraio 1973 numero 2554 Registro Particolare 2911 Registro Generale in forza di atto in data 06 febbraio 1973 con il numero 27373/1427 di Repertorio dal Notaio Francesco Raspini di Lucca, da potere di [REDACTED]
- Atto di affrancazione trascritto il 18 luglio 1974 numero 6458 Registro Particolare 7772 Registro Generale in forza di atto in data 22 giugno 1974 con il numero 34520/2234 di Repertorio del Notaio Francesco Raspini di Lucca, da potere di [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: geom. Dino Dini
Pagina 6 di 107



- Atto di affrancazione del 19 febbraio 1990 numero di Repertorio 217612 del Notaio Pugliese Niccolò trascritto il 08 marzo 1990 nn. 3492/2652 da potere di [REDACTED]
- Compravendita del 11 settembre 1982 Notaio Marrese Gennaro di Bagni di Lucca 3973 Repertorio trascritto il 21 settembre 1982 nn. 9646/7588 da potere di [REDACTED]
- Compravendita del maggio 1982 Notaio Nicolò Pugliese di Lucca 187084/10725 Repertorio trascritto il 12 maggio 1982 nn. 5233/4151 da potere di [REDACTED]
- Compravendita del 31 marzo 1982 Notaio Marrese Gennaro di Bagni di Lucca 2947 Repertorio trascritto il 07 aprile 1982 nn. 3936/3145 da potere di [REDACTED]

Si segnala **costituzione di fondo patrimoniale del 29.05.2012 numero di repertorio 78968/20946** Notaio Politi Guido sede in Lucca trascritto il 07.06.2012 ai nn. 7713/5712 a favore di [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili a Borgo a Mozzano foglio 20 mappale 502 sub. 9, mappale 502 sub. 10, Bagni di Lucca foglio 94 mappali 110, 244, 245, 246, 662, 663, 665, 746, 747, 82 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Si segnala **costituzione di fondo patrimoniale del 29.05.2012 numero di repertorio 78968/20946** Notaio Politi Guido sede in Lucca trascritto il 07.06.2012 ai nn. 7713/5712 a favore di [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Bagni di Lucca foglio 99 mappali 151, 1961, 1062 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Si segnala **costituzione di fondo patrimoniale del 29.05.2012 numero di repertorio 78968/20946** Notaio Politi Guido sede in Lucca trascritto il 07.06.2012 ai nn. 7713/5712 a favore di [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Bagni di Lucca foglio 99 mappali 1442, 152 contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Si segnala **costituzione di fondo patrimoniale del 29.05.2012 numero di repertorio 78967/20945** notaio Politi Guido con sede in Lucca, trascritto il 07 giugno 2012 ai nn. 7712/5711 a favore di [REDACTED] la quota pari ad $\frac{1}{4}$ di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili Borgo a Mozzano foglio 20 mappali, 502 sub. 9, 502 sub. 10, Bagni di Lucca foglio 94 mappali 110, 244, 245, 246, 662, 663, 665, 746, 747, 82 contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n.ro 4 del 05.03.1979 (Permesso di Costruzione)

I sig.ri [REDACTED], in data 20.01.1970, acquisita al numero di protocollo 470, presentano domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione in loc. Corsena, Via della Controneria, da erigersi su terreno censito al Catasto Terreni nel foglio 99 mappale 152.

In data 03.06.1970 il Comune di Bagni di Lucca rilascia il permesso di costruzione n.ro 4/1970, a seguito del parere favorevole del tecnico comunale del 27.01.1970, dell'Ufficio Sanitario del 31.01.1970, della Soprintendenza ai Monumenti in data 25.05.1970 Prot. N.ro 7379.

Il Comune di Bagni di Lucca, con apposita missiva del giorno 07.05.1973 prot. N.ro 3650, inviata al



sig. ██████ invita lo stesso a regolarizzare la pratica di richiesta abitabilità.

In data 23.04.1974 il tecnico comunale, unitamente all'Ufficiale Sanitario, si recò nel fabbricato oggetto del permesso succitato, per accertarne l'abitabilità; in quell'occasione vengono riscontrate "notevoli difformità" tra il fabbricato assentito e quello realizzato.

Concessione in sanatoria n.ro 418 del 21.01.1997

A seguito delle difformità riscontrate e contestate, il sig. ██████, in data 30 giugno 1986 presentata domanda di sanatoria per le opere rientranti nella tipologie di abuso 1-2-3 di cui alla tabella allegata alla Legge 28 febbraio 1985 n.ro 47, ed acquisita al n.ro 7043 di protocollo.

Il Comune di Bagni di Lucca, a conclusione della fase istruttoria dell'istanza in questione, in data 21 gennaio 1997, rilascia la Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 28.02.1985 n.ro 47, a cui è stato attribuito il numero 418, pratica n.ro 00418; il sottoscritto Esperto precisa che nel fascicolo consultato e che viene allegato alla presente Consulenza Estimativa, è presente un certificato di abitabilità che non riporta né la data di rilascio, né la firma del Sindaco.

Attestazione Asseverata di Agibilità Prot. N.ro 9315/2021 del 14.07.2021 - P.E. 173/21

La sig.ra ██████ (figlia erede del sig. ██████) presenta presso l'ufficio protocollo del Comune di Bagni di Lucca, l'Attestazione Asseverata di Agibilità in questione, redatta ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014, che viene allegata alla presente.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato facente parte del presente lotto (corpo A), in base al Regolamento Urbanistico Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 12 del 19.03.2012 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.ro 18 del 02.05.2012, ricade in zona urbanistica definita "pfa" - area a prevalente funzione agricola (art. 71 NTA) e lo stesso risulta evidenziato con apposita cerchiatura tratteggiata, significante "edifici esistente nel territorio rurale delle UTOE" (art. 74 NTA).

Il sottoscritto EDG, di seguito riporta un estratto sommario delle NTA che riguardano la normativa che regola gli interventi sul fabbricato:

Art. 74 - Interventi su edifici e manufatti esistenti

§1. Si distinguono i seguenti interventi: A) Interventi su edifici esistenti diffusi nel territorio rurale fuori dal perimetro delle UTOE. B) Interventi su edifici esistenti diffusi nel territorio rurale all'interno del perimetro delle UTOE. §2. Interventi di cui alla lettera A) del precedente comma 1: 2.1. Interventi su edifici di matrice antica Per gli edifici e i manufatti di matrice antica, variamente diffusi nel territorio rurale, si applicano le disposizioni del precedente art. 14. 2.2. Ruederi o edifici parzialmente demoliti Per i ruederi o edifici parzialmente demoliti, ma rappresentati nelle mappe catastali, è ammessa la ricostruzione sulla base di un'adeguata documentazione storica, cartografica e fotografica dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto da ricostruire nel rispetto delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originaria. Per gli edifici parzialmente demoliti, oltre alla ricostruzione delle parti demolite e al mantenimento della destinazione indicata nei documenti catastali sono consentiti interventi di: o restauro e risanamento conservativo e ricostruzione; o ristrutturazione edilizia; o sostituzione edilizia; o frazionamento delle abitazioni esistenti in più unità immobiliari ad uso residenziale, eseguito senza addizioni funzionali, fatta salva la sopraelevazione per adeguamento igienico e sismico dell'ultimo piano, purché le nuove unità immobiliari originate non siano inferiori a mc. 300 di volume. Sono inoltre consentiti, con gli interventi di cui sopra: o cambio di destinazione uso in: residenziale, commerciale di vicinato e direzionale e nel rispetto del dimensionamento del R.U.; o attività di somministrazione di alimenti e bevande, purché collocate in edifici isolati, con assenza di edifici ad uso residenziale entro un raggio di cento metri, e purché vi sia adeguata viabilità di accesso e numeri di stalli per parcheggio pari alla metà dei posti a sedere previsti, realizzabili anche nei terreni adiacenti a quello di resede del fabbricato. Modalità d'intervento: è consentito l'intervento diretto. Prescrizioni: - la ricostruzione del ruede, nei casi in



cui non sia leggibile l'altezza originaria, è ammessa fino al raggiungimento dell'altezza massima di m. 6,30 e comunque non superiore a quella dell'edificio adiacente, mantenendo inalterata la superficie coperta originaria, con esclusione degli interventi di sostituzione edilizia di ristrutturazione urbanistica; - nella ricostruzione devono inoltre essere rispettate le caratteristiche strutturali degli edifici, fatti salvi i necessari interventi di adeguamento sismico, e le prescrizioni di cui all'art. 18 in merito all'uso dei materiali; - non è consentito costruire muri divisorii e recinzioni nell'ambito delle corti individuate nelle tavole grafiche catastali. Interventi in aree di pertinenza degli edifici: in dette aree, dopo la ricostruzione o contestualmente con questa, sono realizzabili: - piscine e relativi impianti, - passi carrai, - smaltimento e depurazioni liquami - pozzi e cisterne interrati; - pergolati e opere pertinenziali (in conformità ai contenuti del precedente art. 33); - sistemazioni esterne nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18; - recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 75. Per i ruderi di fabbricati ancora a destinazione agricola, pertanto non deruralizzati, si potrà eseguire solo l'intervento di restauro conservativo senza il cambio di destinazione d'uso. 2.2.1. Strutture precarie 9. Gli edifici realizzati con strutture precarie, regolarmente accatastate, devono essere oggetto di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso e nel rispetto del volume esistente. Si richiamano, inoltre, le disposizioni del precedente art. 18 sull'uso dei materiali e delle finiture. 2.3. Edifici estranei all'attività agricola Detti edifici sono ulteriormente suddivisi in: 2.3.1. Edifici ad uso artigianale e industriale esistenti Per detti edifici, mantenendo la stessa destinazione d'uso, sono consentiti i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - sostituzione edilizia; - ampliamenti per adeguamenti del ciclo produttivo, in atto, purché finalizzati a raggiungere l'obiettivo del miglioramento delle condizioni di impatto ambientale e architettonico e comportino la riqualificazione architettonica degli edifici; - ampliamenti per la realizzazione di servizi igienici, per uffici a servizio dell'attività produttiva, per impianti tecnologici. Gli ampliamenti consentiti devono essere realizzati in aderenza al fabbricato principale, purché non superino il 15% 50% del volume esistente, nel rispetto dell'altezza max. di m. 7,50 o comunque nel rispetto dell'altezza del fabbricato esistente. E' inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso: - per uso agricolo, - per uso commerciale di vicinato a servizio degli abitati, - per uso direzionale, - per attività sportive e per il tempo libero, - per depositi e magazzini di attività non inquinanti, - per attività turistiche ricettive, - per attività di somministrazione di alimenti e bevande, purché collocate in edifici isolati, con assenza di edifici ad uso residenziale entro un raggio di cento metri, e purché siano dotati di adeguata viabilità di accesso (esistente o da realizzare) e numero di stalli per parcheggio pari alla metà dei posti a sedere previsti, realizzabili anche nei terreni adiacenti a quello di resede del fabbricato.

per depositi e magazzini di attività non inquinanti e non classificate come attività insalubri di prima e seconda classe, corredate da specifiche relazioni tecniche e valutative redatte da tecnici competenti (se ritenute necessarie dal responsabile del procedimento), documentate da apposito parere espresso dalla A.S.L. Modalità d'intervento: è consentito l'intervento diretto. Potranno essere concordate con l'Ufficio Tecnico soluzioni progettuali per gli interventi che prevedano addizioni funzionali leggermente superiori in percentuale al volume consentito dalle Disposizioni sopra indicate, qualora si dimostri tecnicamente che la soluzione proposta sia indispensabile per raggiungere l'obiettivo del rispetto della continuità delle soluzioni architettoniche degli edifici in conformità con le prescrizioni ed indicazioni progettuali indicate al precedente art. 71 comma 6. Pertinenze e resedi: nelle aree di pertinenza di detti edifici sono realizzabili: - pozzi, - passi carrai, - smaltimento e depurazioni liquami, - campi ed impianti sportivi all'aperto, - sistemazioni esterne: - pergolati o tettoie aperte per la copertura e mascheramento sia degli impianti tecnologici esistenti o necessari per l'adeguamento alle nuove tecnologie che per le materie prime o materiali prodotti; - recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 77 che, integrate con siepi sempreverdi, occultino dalle strade pubbliche la vista delle zone più impattanti da un punto di vista paesaggistico ed ambientale. Tutti gli interventi sopra indicati dovranno: - usare materiali e tipologie conformi a quelle prescritte per tutti gli altri interventi; - essere finalizzati al miglioramento architettonico dell'edificio esistente, attraverso l'utilizzo di materiali più coerenti con la zona agricola, intonacature tradizionali delle murature esistenti, tinteggiature con colori prescritti nel regolamento edilizio comunale, coperture di colore rosso mattone, o forme di mimetizzazione con piante sempreverdi. 2.3.2. Edifici di recente realizzazione ad uso residenziale Si intendono esistenti gli edifici che, alla data di entrata in vigore del presente regolamento urbanistico, risultino già abitati stabilmente, e quelli che alla data di



presentazione dei procedimenti autorizzativi per l'esecuzione dei lavori, siano regolarmente accatastrati al catasto urbano nelle varie categorie A (residenziale) e non collegati in alcun modo ad aziende agricole professionali. Per gli edifici di recente realizzazione sono consentiti interventi di: - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - sostituzione edilizia; - addizioni funzionali del volume esistente per adeguamento igienico e funzionale, fino al raggiungimento di una superficie utile residenziale di mq. 130 (con esclusione dei vani scala e dei disimpegni effettivamente utilizzati per collegare stanze delle abitazioni, purché di larghezza non superiore a m. 1,50, e con esclusione degli ingressi e degli androni) relativamente ad ogni unità abitativa, prevedendo eventuali vani accessori al piano terra di altezza massima m. 2,60 fino alla Snr non superiore al 50% della a quella della Su con esclusione dell'autorimessa, che dovrà comunque essere prevista all'interno della nuova sagoma dell'edificio ampliato. Si potrà valutare l'applicazione di parametri appena superiori a quelli sopra indicati in casi particolari documentati nel progetto proposto, finalizzati a dare all'intervento una configurazione più adeguata al rispetto della tipologia tradizionale degli edifici presenti nel territorio rurale; - ulteriore ampliamento, oltre al limite dei mq. 130 sopra indicato, solo nei casi in cui sia dimostrata la necessità derivante da situazioni di famiglie numerose e di Comune di Bagni di Lucca, F Urbanistico, Disposizioni Normative - Pagina 83 di 182 83 coabitazione e convivenza della famiglia del proprietario del fabbricato esistente con quella dei figli legittimi. In questo caso l'impegno alla residenza dovrà essere assunto anche dalla famiglia coabitante. L'entità massima di questi ampliamenti sarà commisurata all'effettiva necessità di nuove stanze abitabili, nelle dimensioni minime specificate dal D.M. 5/7/75, in base al numero dei componenti il nucleo familiare. Nel caso di convivenza si potrà realizzare, una tantum, un ulteriore ampliamento (oltre ai mq. 130 sopra indicati), pari a mq. 70 utili abitabili. In tale ampliamento potranno essere realizzati anche una nuova cucina e un nuovo locale di soggiorno, oltre ai servizi e le camere, sempre nel rispetto delle dimensioni minime previste dal D.M. 5/7/1975, senza che si costituisca una nuova unità immobiliare separata catastalmente; - realizzazione di loggiati, anche in aggiunta alla superficie coperta esistente, purché non superino il 20% della stessa e mq. 18 per uso relax e mq. 18 per uso posto auto coperto, siano conformi alle tipologie tradizionali presenti nel territorio rurale. Qualora siano realizzati su due piani la superficie coperta ammessa sarà ridotta al 10% dell'esistente del 50%; - per gli edifici accessori, purché non inferiori a mq. 18, autorizzati o condonati, è consentito l'ampliamento fino ad un massimo di mq. 36 di superficie utile complessiva; detti interventi sono consentiti solo se si prevede anche la riqualificazione a parità di superficie utile di quelli esistenti se realizzati con materiali incongrui. - accorpamento al fabbricato ad uso residenziale degli edifici accessori e delle pertinenze, purché autorizzati o condonati, nei termini di ampliamento di cui al capoverso precedente; - eventuali attività di affittacamere, autorizzate regolarmente secondo le specifiche disposizione in materia, potranno essere svolte esclusivamente nelle stanze dell'abitazione eccedenti a quelle strettamente necessarie per il rispetto dei parametri igienici di legge, commisurate al nucleo familiare residente; - frazionamento delle abitazioni esistenti in più unità immobiliari ad uso residenziale, eseguito senza ampliamenti che vadano oltre la sopraelevazione per adeguamento igienico e sismico dell'ultimo piano, purché le nuove unità immobiliari originate non siano inferiori a mc. 300 di volume, con vincolo al divieto di ulteriori aumenti di volume futuri. Modalità d'intervento: diretto. Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici sono consentiti gli interventi di seguito elencati: o E' consentita per tutte le residenze esistenti, che non ne siano già dotate, la costruzione di un fabbricato pertinenziale fuori terra ad uso di parcheggio coperto, con superficie non superiore a mq. 20 e altezza utile media non superiore a m. 2,40. Quanto insiste sul lotto di pertinenza del fabbricato principale, può avere una distanza minima dai fabbricati esistenti inferiore a m. 10,00, purché abbia altezza in gronda non superiore a m. 2,40 2,50. Le autorimesse realizzate utilizzando terrazzamenti naturali (purché dotate di unico accesso e con altezza interna non superiore a m. 2,40) si intendono equiparate ad autorimesse interrato nel sottosuolo dell'area di pertinenza indicate dalla L. 122/89 e potranno aver una superficie utile interna pari a quella stabilita dalla stessa (1/10 del volume). L'autorimessa può essere costruita, oltre che in aderenza al fabbricato, anche separata da questo, ma comunque su terreno del quale sia dimostrato e stabilito, con apposito atto registrato e trascritto, il rapporto di pertinenzialità con l'abitazione principale. o La realizzazione di forni di uso domestico in aderenza al fabbricato principale o ad altri corpi di fabbrica, o a muri di contenimento, nel rispetto delle seguenti condizioni:



lo scarico dei fumi deve avvenire sul tetto, salvo impossibilità adeguatamente dimostrata; rispetto delle norme del Codice Civile per le distanze dai confini; il manto di copertura deve essere in laterizio; la muratura deve essere in pietra faccia-vista o intonacata, adeguandosi alla tipologia del fabbricato principale e comunque in conformità ai dettati del precedente art. 18; l'altezza in gronda non deve superare m. 2,00. o La realizzazione di tettoie esterne per la protezione ed il riparo della porta principale di accesso alle seguenti condizioni: senza invadere la sede stradale carrabile o il suolo pubblico, salvo preventivo parere dei Vigili Urbani; devono essere realizzate in legno con manto di copertura in cotto conforme alle disposizioni della presente normativa o, in alternativa, in ferro battuto e vetro; con aggetti non superiori a m. 1,00 oltre il piano della facciata e sporgenti non oltre cm. 50,00 (per parte) dal vano della porta di accesso. In generale è consentita la realizzazione di nuova viabilità di accesso, di aree di parcheggio pavimentate con pietrisco di cava o ghiaia di fiume, di scannafossi chiusi, di marciapiedi perimetrali di isolamento, di vialetti pedonali e di piccoli locali, ad uso di cisterna, completamente interrati ed accessibili mediante una botola (cisterne), purché di altezza non superiore a m. 1,80 e nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente art. 18. o E' consentito l'accatastamento di materiali non inquinanti, non nocivi e compatibili con la destinazione degli immobili esistenti (es. legname), purché di altezza non superiore a quella delle recinzioni circostanti ed in posizione tale da impedirne la visibilità dalle strade principali o E' consentita la realizzazione di piscine alle seguenti condizioni: Devono essere dotate di approvvigionamento idrico privato; La pavimentazione perimetrale deve essere in pietra o realizzata con altri materiali di tipo tradizionale purché non di colori chiari; Devono essere dotate di recinzione, preferibilmente realizzata con siepi; Possono essere dotate di locali accessori di Sul non superiore a mq. 9,00, possibilmente realizzati in adiacenza ai fabbricati principali, utilizzando le stesse tipologie o realizzandoli seminterrati utilizzando i dislivelli del terreno circostante. o Non è ammesso realizzare stalle e concimaie in posizioni tali da arrecare pregiudizio alle condizioni igienico-sanitarie dei fabbricati limitrofi e comunque in contrasto con le disposizioni del Regolamento di Igiene. Sono esclusi da tale divieto il pollaio familiare e il recinto di animali da cortile, purché di piccole dimensioni come stabilito dalla specifico regolamento comunale in materia. o Sono ammesse recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 75. 2.3.3. Depositi ed esposizioni di materiali I depositi e l'esposizione di materiali in genere, non sono ammessi nelle aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio, fatti salvi quelli all'interno delle resedi degli edifici esistenti. Per i depositi e l'esposizione di materiali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati o condonati, è ammesso il mantenimento, ma per eseguire lavori di manutenzione l'area dovrà essere riqualificata secondo quanto indicato nei punto seguenti. I nuovi depositi ed esposizioni sono consentiti solo per materiali non pericolosi e non inquinanti, con una superficie massima pari a mq. 1.500. Modalità d'intervento: è consentito l'intervento diretto. Prescrizioni: gli interventi ammessi sono subordinati a progetti di riqualificazione complessiva dell'area in cui sono o saranno inseriti: - materiali e tipologia della recinzioni che non potranno avere fondazioni continue, tipo e consistenza delle piantumazioni, comunque obbligatoria, che dovrà delimitare l'intera area, con siepi di alloro con altezza non inferiore a m. 1,50, con lo scopo principale di occultare alla vista il materiale depositato; - verifica dell'inserimento dell'intervento nel contesto circostante, con verifica degli effetti ambientali prodotti dall'intervento, - impianti di smaltimento e assorbimento delle acque, dove necessarie, - salvaguardia delle superfici drenanti, - non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi, se non a carattere precario con mantenimento non superiore a mesi 12 e con idonea polizza fidejussoria a copertura totale dell'importo necessario per la demolizione. §3. Interventi di cui alla lettera B) del precedente comma 1: 3.1. Gli interventi sugli edifici esistenti diffusi nel territorio rurale all'interno del perimetro delle UTOE, oltre alle norme generali di cui al precedente art. 73, devono rispettare le ulteriori prescrizioni di cui all'Allegato 1d delle presenti disposizioni normative. Nel caso di eventuale contrasto prevalgono le norme del suddetto Allegato 1d. 3.2. Per i suddetti interventi si applicano inoltre, ove non in contrasto, le disposizioni di cui al precedente comma 2 del presente articolo.

Per quanto riguarda invece il terreno di pertinenza, anch'esso ricade in zona con prevalente destinazione agricola, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Bagni di Lucca.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tettoie in aderenza al fabbricato, non autorizzate, maggiore dimensione del porta finestre del soggiorno (lato Nord-Est) rispetto all'elaborato grafico allegato alla Sanatoria rilasciata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per regolarizzazione difformità prospettica (incluso sanzione amministrativa): € 1.700,00
- Lavori di rimozione e smaltimento tettoie irregolari: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state rilevate lievi difformità planimetriche, non incidenti nella consistenza e nel classamento dell'unità immobiliare in questione, in particolar modo a livello del piano sottotetto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione variazione catastale per esatta rappresentazione grafica: € 1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità impiantistiche.

Il sottoscritto EdG fa presente che in allegato alla pratica edilizia n.ro 173/21, menzionata ed allegata alla presente, si trovano rispettivamente:

- a) certificato di conformità alla regola dell'arte ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.ro 37 e s.m.i. relativo all'impianto termo idrico e sanitario con caldaia a pellet, rilasciato dalla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] - partita I.V.A. [REDACTED], datato 02.07.2021.
- b) dichiarazione di rispondenza dell'impianto alla regola dell'arte redatta ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.ro 37 art. 7, relativa all'impianto elettrico installato nell'appartamento (n.b. si fa riferimento anche



alla casa famiglia già citata nella presente, viene rilasciato su richiesta della società: [REDACTED] partita I.V.A. [REDACTED], rilasciata dalla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] loc. [REDACTED] partita I.V.A. [REDACTED], datata 09.07.2021.

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIA CONTRONERIA 1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BAGNI DI LUCCA Via Controneria 1, della superficie commerciale di 341,30 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 1442 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 15 vani, rendita 1.626,84 Euro, indirizzo catastale: Via Corsena, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED], derivante da vedi quanto sotto riportato

Coerenze: mappale 152 su più lati, strada pubblica, salvo se altri e/o diversi.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/02/2016 Pratica n. LU0012330 in atti dal 16/02/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2417.1/2016) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - CLASSAMENTO AUTOMATICO del 24/04/1990 in atti dal 17/02/1992 (n. 540/1990) - COSTITUZIONE in atti dal 17/02/1992

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bagni di Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di villa unifamiliare, elevato su tre piano (terra, primo e sottotetto/mansarda) sito in zona residenziale, edificato tra la fine degli anni 70 e gli inizi degli anni 80, il quale, come indicato nella presente, è stato oggetto di condono edilizi. Le condizioni in cui attualmente si trova sono buone, ma necessita comunque un intervento di manutenzione ordinaria, il piano terra, dove si riscontra, a livello della pavimentazione, la presenza di umidità di risalita, la quale, non è da escludere, derivi anche dal fatto che attualmente l'immobile è non utilizzato.

L'immobile in questione è così composto: a piano terra da locale caldaia accessibile dall'esterno, porticato (utilizzabile come rimessa auto), garage, bagno, ampio spazio utilizzato come tavrena, a cui sia accede o direttamente dall'esterno, oppure dall'interno tramite la scala di collegamento tra i vari

piani, a piano primo trovano collocazione, ingresso, due vani ad uso sala/soggiorno, cucina, tinello, dispensa, bagno e tre vani utilizzabili come camere e/o studio, scala di collegamento per il piano terra e per il piano sottotetto, oltre ad un veranda in corrispondenza dell'ingresso ed una terrazza scoperta, a piano primo, un vano utilizzato come cameram un vano ad uso cabina armadio, oltre ad altri due ad uso soffitta.

Per quanto concernono le rifiniture, sono di buona qualità, risalenti al periodo di realizzazione del fabbricato, le pavimentazioni sono in parte in monocottura e/o similari ed in parte in legno (parquet), in alcuni vani è presente la moquette; gli infissi interni ed esterni sono in legno, così come le persiane. L'impianto di riscaldamento è alimentato a Gas, il sistema di dissipazioni del calore è costituito da termosifoni.

Gli impianti tecnologici presenti, al momento del sopralluogo, non sono stati provati, quindi se ne ignora il corretto funzionamento, in quanto privi di alimentazione.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate, con alcune rifiniture in pietra a faccia vista; le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte sono rifinite con carta da parati; la scala di collegamento interna è in legno.

CLASSE ENERGETICA:



[54.8370 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. non reperito registrata in data 29/05/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porticato antistante il garage	38,00	x	35 %	=	13,30
Locale caldaia (Piano Terra)	6,00	x	15 %	=	0,90
Garage	19,00	x	60 %	=	11,40
Disimpegno antistante il bagno	5,00	x	100 %	=	5,00
Bagno (Piano Terra)	5,00	x	100 %	=	5,00
Vano scale (collegamento con P1)	5,00	x	100 %	=	5,00
Locali (2) utilizzati come taverna	81,00	x	100 %	=	81,00
Scale esterne e area antistante la caldaia	32,00	x	35 %	=	11,20
Veranda antistante l'ingresso	18,00	x	35 %	=	6,30
Ingresso	12,00	x	100 %	=	12,00
Soggiorno (2 vani)	52,00	x	100 %	=	52,00
Tinello	11,00	x	100 %	=	11,00
Terrazza scoperta accessibile dal soggiorno	20,00	x	35 %	=	7,00



Cucina	8,00	x	100 %	=	8,00
Dispensa	2,00	x	100 %	=	2,00
Vano scala (collegamento al PMans)	4,00	x	100 %	=	4,00
Disimpegno antistante le camere e il bagno	7,00	x	100 %	=	7,00
Camera 1	15,00	x	100 %	=	15,00
Camera 2	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera 3	22,00	x	100 %	=	22,00
Vano scala e ballatoio (PMans)	9,00	x	100 %	=	9,00
Camera (piano sottotetto)	12,00	x	20 %	=	2,40
Soffitta 2	42,00	x	20 %	=	8,40
Soffitta 3	25,00	x	20 %	=	5,00
Cabina armadio (piano sottotetto)	6,00	x	20 %	=	1,20
Area a resede esclusiva (Super. Catastale detratto ingombro fabbricato)	660,00	x	2 %	=	13,20
Bagno (Piano Primo)	7,00	x	100 %	=	7,00
Totale:	1.139,00				341,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

Fonte di informazione: www.immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Viale Roma n.c. 9 - Bagni di Lucca

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 465.000,00 pari a 2.447,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2024

tecnico incaricato: geom. Dino Dini
Pagina 15 di 107

Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Pian Grande - Bagni di Lucca
Superfici principali e secondarie: 160
Superfici accessorie:
Prezzo: 268.000,00 pari a 1.675,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: Bagni di Lucca centro
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 239.000,00 pari a 2.078,26 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: loc. Debbio
Superfici principali e secondarie: 280
Superfici accessorie:
Prezzo: 395.000,00 pari a 1.410,71 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/02/2024
Fonte di informazione: www.immobiliare.it
Descrizione: Villa unifamiliare
Indirizzo: via Terrarossa
Superfici principali e secondarie: 443
Superfici accessorie:
Prezzo: 750.000,00 pari a 1.693,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito internet Agenzia delle Entrate (14/02/2024)
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.600,00
Note: valori riferiti alla superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



tecnico incaricato: geom. Dino Dini
Pagina 16 di 107



Valore a corpo:

503.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 503.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 503.000,00

BENI IN BAGNI DI LUCCA VIA CONTRONERIA 1

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BAGNI DI LUCCA Via Controneria 1, della superficie commerciale di 4.540,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Identificazione catastale:

- foglio 99 particella 152 (catasto terreni), qualità/classe sem. iir. arborato 3, superficie 4540, reddito agrario 7,03 €, reddito dominicale 8,21 €, indirizzo catastale: non indicato, intestato a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - codice fiscale [redacted], derivante da vedi quanto sotto riportato

Coerenze: mappale 1442 (corpo A) su più lati, strada pubblica, salvo se altri e/o diversi

Variazione del 14/05/2015 Pratica n. LU0036929 in atti dal 14/05/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 823.1/2015) - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 25/08/2006 Pratica n. LU0115412 in atti dal 25/08/2006 (n. 3964.1/2006) - TIPO MAPPALE del 29/12/1989 Pratica n. 154221 in atti dal 07/07/2003 (n. 135979.1/1989) - Impianto meccanografico del 15/05/1975

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Bagni di Lucca). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di terreno di pertinenza del fabbricato di cui al corpo A.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie nominale catastale	4.540,00	x	100 %	=	4.540,00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: geom. Dino Dini
Pagina 17 di 107



Totale:	4.540,00	4.540,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.700,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.700,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima 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" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio



del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Bagni di Lucca, agenzie operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: tecnici professionisti operanti in zona Garfagnana e media valle del Serchio - siti internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	341,30	0,00	503.000,00	503.000,00
B	terreno agricolo	4.540,00	0,00	22.700,00	22.700,00
				525.700,00 €	525.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non vi è necessità di divisioni della quota pignorata, comunque non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 521.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 104.220,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 416.880,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:



tecnico incaricato: geom. Dino Dini
Pagina 20 di 107

