

MARCO FANUCCHI



VALUTAZIONE ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI POSTI IN PESCAGLIA, FRAZIONE CONVALLE, VIA SOLCINA nc.10

Capannori, lì 6 marzo 2025

PREMESSA. Facendo seguito al gradito incarico ricevuto dall'Avvocato Alessandro Menicucci, professionista con studio in Lucca, via Burlamacchi 21, nella sua qualità di curatore dell'eredità giacente

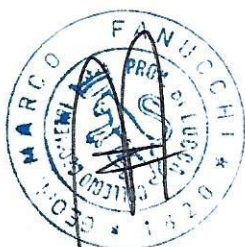
nominato con decreto del tribunale di Lucca in data 3/02/2022 nell'ambito del procedimento numero 3831/2018, per la redazione della perizia di stima tendente ad individuare il più probabile valore di mercato della quota pari a due terzi del diritto di piena proprietà su di un'abitazione ed un terreno pertinenziale della prima seppur distaccato dalla medesima posti in Pescaglia, frazione Convalle, via Solcina civico 10, il sottoscritto **Geometra Marco Fanucchi** libero professionista con studio in Capannori, via del Casalino in Tassignano al civico 8, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al numero 1820, reperita la necessaria documentazione tecnica, effettuati i necessari accertamenti e verifiche è in grado di relazionare quanto di seguito riportato nel presente documento. Si riportano a seguire alcuni stralci di inquadramento cartografico.

Estratto aerofotografico frazione Convalle
Comune di Pescaglia (LU)

Abitazione (foglio 49 mappale 12)

Terreno pertinenziale (foglio 49 mappale 1012)

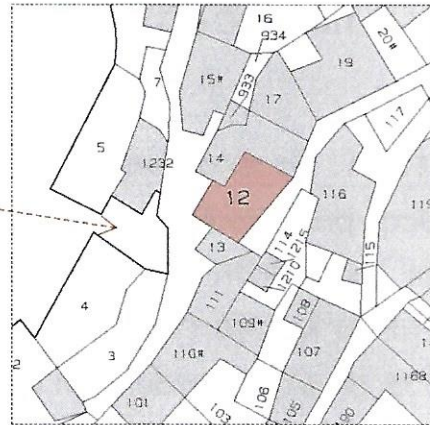
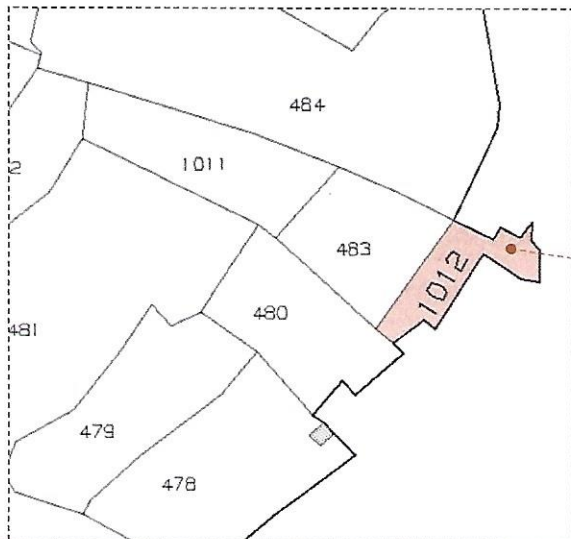
*beni tra di loro distaccati dalla strada comunale
via di Solcina*



pagina 1

Via del Casalino in Tassignano, 8 – 55012 Capannori (LU)
Tel. 393 902 42 60 - e-mail: marcofanucchi5@gmail.com

MARCO FANUCCHI



Estratti della mappa catastale fuori scala
foglio 49 Pescaglia

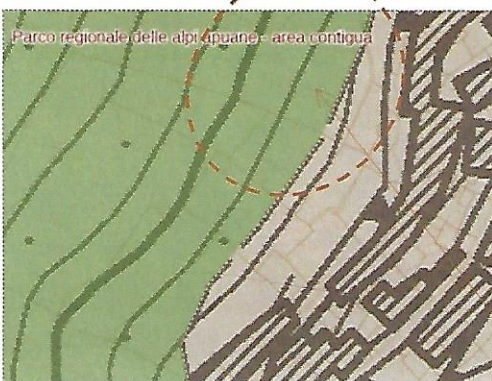
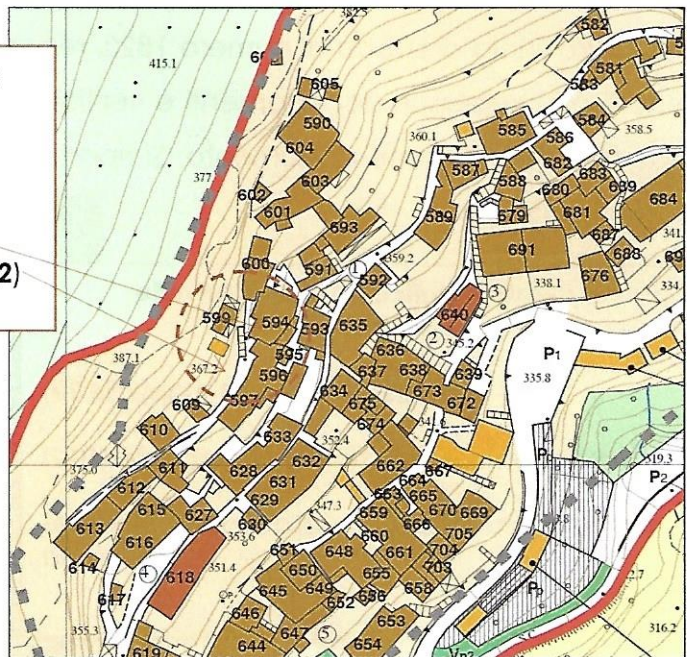
A sinistra mappale 1012 Terreno pertinenziale distaccato

A destra sviluppo "A" riportato sul foglio degli Allegati "1" mappale 12 - abitazione

Estratto del vigente Regolamento Urbanistico
Variante Parziale approvata C.C. n.42/2010
e successive varianti e aggiornamenti

Abitazione (foglio 49 mappale 12)

Terreno pertinenziale (foglio 49 mappale 1012)



Estratto del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico

Terreno pertinenziale (foglio 49 mappale 1012)

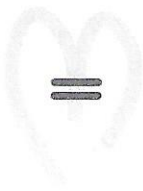
MARCO FANUCCHI

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI. Trattasi di un'abitazione inserita in un fabbricato di maggiore mole posto all'interno di un antico borgo denominato Convalle ed ubicato nel comune di Pescaglia (LU), che si caratterizza per unità, per lo più di tipo residenziale, "incastonate" tra di loro sia in senso orizzontale che verticale, tutte in aderenza tra di loro e servite da piccole strade comunali delle quali molte inaccessibili da automezzi e che nascevano in origine come passi da percorrere a piedi, nel caso in interesse l'unità ed il dirimpettaio terreno pertinenziale hanno accesso diretto da una di queste piccole dorsali pubbliche di servizio al borgo, quella denominata via Solcina, al 10.

L'unità ad uso civile abitazione (mappale 12 sub.3 derivante da una porzione dell'originario subalterno 2 frazionato) si sviluppa al piano seminterrato ove sussistono due vani finestrati ad uso cantina tra di loro comunicanti in uno dei quali è contenuta la caldaia a basamento alimentata a gasolio con a fianco la sua cisterna metallica su basamento in muratura e gli impianti ad esso connessi, mentre nell'altro che risulta provvisto di un vano porta dotato di vecchio portone in legno che conferisce diretto accesso dall'esterno, si riscontra un lavatoio prefabbricato, un w.c. posto all'aperto nel vano senza delimitazioni ed è inoltre contenuta la scala interna in muratura e rivestita in pietra che conduce al soprastante piano terrestre ove si riscontra, oltre al piccolo disimpegno di sbarco della scala, il soggiorno dotato di un secondo accesso all'unità direttamente da via Solcina al civico 10, nonché di un terzo accesso per passaggio attraverso un disimpegno facente parte dell'altra unità censita al sub.4 e che si sviluppa al piano soprastante a quella descritta, unità pertanto tra di loro internamente comunicanti, poi la cucina con caminetto, un ulteriore disimpegno per l'accesso al bagno ed alla camera, nonché una veranda dotata di lavandino che originariamente era una terrazza poi tamponata con ampi infissi in legno, copertura con solaio in legno e scempiato in mezzane e legno sulla quale è posato il manto in cotto. Per maggior chiarezza si precisa che l'altra unità censita al subalterno 4 e che assieme a quella in interesse, prima del loro frazionamento catastale avvenuto con pratica registrata





MARCO FANUCCHI



all'U.T.E. di Lucca il giorno 13/10/1997 al protocollo B02111 costituivano unica abitazione, è intestata alle stesse persone che detengono in proprietà la residua porzione di un terzo sui beni tratti nella presente perizia, posto che l'eredità giacente, come detto in premessa, detiene la quota di due terzi.

L'unità si presenta nel complesso in scarse condizioni di manutenzione, è realizzata con struttura portante in muratura ordinaria intonacata a civile seppur al piano seminterrato molteplici porzioni di intonaco sono pesantemente ammalorate e "sfarinate" a terra, solai in legno e mezzane in cotto ai quali, sia quello di interpiano tra seminterrato e terra che quello superiore sono stati oggetto di posticci interventi di consolidamento per lo più mediante il puntellamento con elementi metallici a croce (cristi), oltre alla formazione di colonne in muratura al piano seminterrato in corrispondenza delle travi in legno, ed all'inserimento di catene e piastre metalliche in corrispondenza di tutti i solai del fabbricato per meglio "legare" insieme l'edificio, il tutto in conseguenza della manifestazione di numerose lesioni sia alle pareti portanti che ai solai che si riscontrano con pavimenti fratturati. Detti consolidamenti vengono qua descritti come posticci per la loro tipologia di carattere temporaneo, come detto si tratta per lo più di puntellamenti che se potevano andare bene nell'immediato del manifestarsi degli eventi che hanno generato le lesioni, ne sarebbe dovuto conseguire un intervento sistematico e ben più rilevante per la messa in sicurezza dell'edificio cosa che, probabilmente anche a causa delle ragioni del debito che hanno fatto nasce l'eredità giacente, è mancata. Con l'installazione dei puntelli è stata asportata e smantellata una parte della controsoffittatura nella camera, quella rimasta è però pericolante e con evidenti segni di avvenuti assorbimenti di acqua da infiltrazioni di indecifrabile provenienza, che quindi risulta oggi parte rimasta in essere, mentre sulla porzione asportata si evidenzia la sottostruttura (del controsoffitto) e quindi il soprastante vecchio solaio in legno a vista.

È dotata di pavimenti in graniglia al piano terrestre ad eccezione della zona notte che presenta monocottura nel disimpegno e nella camera e ceramica nel servizio igienico nel quale, come nella cucina, è posato un rivestimento anch'esso in ceramica, mentre si riscontrano mattonelle in graniglia al primo vano a cantina e un vecchio battuto in cemento nel secondo vano cantina che ipoteticamente era in origine una vecchia





MARCO FANUCCHI

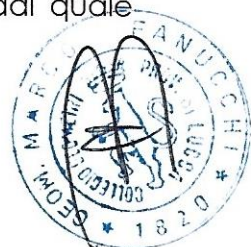


legnaia; l'unità ha in dotazione vecchie e logore finestre in legno a vetro singolo con scuroli interni in legno, ad eccezione della veranda che come detto è stata tamponata con infissi anch'essi in legno ma che si presentano di un'epoca successiva ai primi il che induce a pensare ad una tamponatura sopravvenuta, porte interne in legno o legno e vetro. Nel bagno che risulta privo di finestra ma dotato di estrattore dell'aria oltre che di uno scaldabagno elettrico è installato il lavabo, la tazza, il bidet e la vasca da bagno; la cucina economica è corredata di caminetto in muratura e la porta d'ingresso dal civico 10 è protetta da una piccola e leggera tettoia a sbalzo con struttura metallica e copertura in ondulato plastico.

Gli impianti sono di vecchia data, quello elettrico che ha il contatore incassato nella muratura della cucina con accesso dall'interno, parte è incassato ipoteticamente non sfilabile e parte è esterno a vista, mentre quello di riscaldamento è autonomo seppur da alimentare con approvvigionamento di gasolio, ha la caldaia a basamento posta nella cantina che riscalda i termosifoni in ghisa distribuiti nell'unità; gli impianti di adduzione acqua e smaltimento reflui domestici risultano presumibilmente allacciati alle rispettive reti comunali: si ritiene che tutti gli impianti non siano a norma secondo le vigenti disposizioni di legge e non è stata rinvenuta alcuna documentazione inerente certificazione né materiali installati.

L'abitazione presenta uno stato generale pessimo, oltre alle lesioni presenti e temporaneamente tamponate come descritto, c'è una situazione generale di degrado ed è necessaria una profonda ristrutturazione per poter rendere abitabile un bene che oggi per tale condizione non ha i requisiti. Inoltre è completamente ricolma di armadi, mobili, oggetti, accessori e suppellettili, pertanto necessita dello svuotamento operazione già rilevante sia per il volume di materiale da rimuovere e smaltire, sia perché come detto le strade sono piccole e di difficile raggiungimento con mezzi.

Il fabbricato risulta gravato sulla facciata sud da servitù di "appoggio" delle linee aeree, elettrica e telefonica, mentre sul terreno pertinenziale a seguito descritto è installata un'antenna per la ricezione dei canali televisivi con cavo aereo che attraversa la pubblica viabilità per raggiungere le limitrofe abitazioni e un ulteriore palo dal quale dipartono più cavi.





MARCO FANUCCHI



Si correda di **terreno pertinenziale** senza potenzialità edificatoria, della superficie catastale pari a mq.200 morfologicamente in declivio e di forma irregolare, discosto dall'unità descritta sopra seppur posto frontalmente alla stessa verso il lato ovest ma al di là della strada comunale dalla quale ha accesso diretto, per passaggio mediante una scalinata in pietra di antica costruzione, utile a salire il dislivello tra la quota dell'abitazione ed il terreno. Su una porzione del terreno giace un posticcio manufatto parte in legno, lamiere ed ondulati plastici, parte in muratura ed una recinzione con pali in legno e rete metallica a maglia sciolta a delimitarne una parte, il tutto in precarie condizioni di manutenzione ed infestato da rovi ed erbacce, che è dato ipotizzare avesse un tempo l'utilizzo di pollaio o comunque ricovero di animali di piccola taglia.

CONFINI. L'unità abitativa confina a ovest con la strada comunale detta via Solcina e parte con beni catastalmente intestati a (mappale 12 sub.4), a nord con beni catastalmente intestati a (mappale 12 sub.2), a est con la strada comunale detta via Solcina, a sud con bene comune (mappale 13).

Il terreno pertinenziale confina a ovest con beni catastalmente intestati a (mappale 483), a nord con beni catastalmente intestati a (mappale 1232), a est con la strada comunale detta via Solcina, a sud con beni catastalmente intestati a (mappali 3 e 4) e con beni catastalmente intestati a (mappale 480). Il tutto salvo se altri e meglio di fatto.

PROPRIETA' DEI BENI E PROVENIENZA DAI REGISTRI IMMOBILIARI. I beni trattati nella presente sono pervenuti per la complessiva quota pari a due terzi sull'intero all'eredità giacente per successione in morte

giusta
dichiarazione numero 44920, volume 88888, registrata il giorno 01/02/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio territoriale di Lucca. Precedentemente alla
i detta
quota di due terzi era pervenuta in morte del

giusta
dichiarazione numero 1337, volume 9990, registrata il giorno 22/07/2011, medesimo ufficio



MARCO FANUCCHI

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE. I beni sono rappresentati all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca, nel Comune di Pescaglia al foglio **49** come segue:

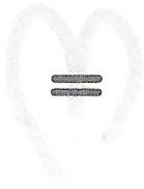
- nel catasto fabbricati l'unità per **civile abitazione** mappale **12** subalterno **3**, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 123mq, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 123mq, Rendita €.144,61, dati conseguenti alla procedura di aggiornamento per frazionamento per trasferimento di diritti di cui alla pratica registrata in data 13/10/1997 al numero B02111.1/1997;

- nel catasto terreni il **terreno** pertinenziale censito fin dall'impianto meccanografico del 26/08/1970 nel Catasto Terreni al mappale **1012**, Qualità castagneto da frutto, Classe 41, Superficie Catastale are 02 centiare 00, comunemente conosciuti come 200mq., Reddito Dominicale €.0,14, Reddito Agrario €.0,01.

CONFORMITA' CATASTALE SOGGETTIVA. Gli identificativi catastali sopra indicati risultano corretti, mentre le intestazioni riportano la situazione precedente al decesso della per la mancanza della voltura catastale conseguente alla sua successione.

CONFORMITA' CATASTALE OGGETTIVA. Ai sensi e per gli effetti dell'art.29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985 n.52, come introdotto dall'art.19, commi 14 e 15, del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n.122, si annota che la planimetria depositata nel catasto fabbricati con pratica registrata in data 13/10/1997 al n.B02111.1/1997 seppur di fedele corrispondenza allo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi incongruenze grafiche che non rilevano su consistenza, destinazione, né rendita catastale quali a titolo esemplificativo la mancanza delle due finestre nelle cantine peraltro una essendo piccola ed alta potrebbe essere stata volontariamente omessa senza pregiudizio sulla corretta rappresentazione, la mancanza di "zoccoli" di fondazione e colonne di rinforzo che emergono dalla pavimentazione delle cantine, la mancata esatta rappresentazione degli scalini, non vi è conformità catastale a causa della rappresentazione della veranda (da ex terrazza) che, seppur trovi corrispondenza con lo stato dei luoghi, mancando la conformità di tale opera in ambito urbanistico come descritto al seguente capitolo, occorrerà attuare la rimessa in pristino per riportare a terrazza l'odierna veranda, per poi rettificare la planimetria vigente.




MARCO FANUCCHI

RAPPRESENTAZIONE E CONFORMITA' URBANISTICA. L'unità abitativa è localizzata all'interno del nucleo di Convalle che risulta di antica data, sicuramente edificata in precedenza dell'anno 1942 anche perché già rappresentata sulla mappa di impianto catastale dopodiché, come si evince dalla visione degli ambienti, negli anni ha subito pochissime opere di restauro e di manutenzione, le uniche che sono state realizzate rientrano nell'ambito di edilizia libera poiché di ordinaria manutenzione, ad eccezione di quanto in appresso descritto.

Dopo un'accurata ricerca eseguita presso gli archivi dell'ufficio edilizia ed urbanistica del comune di Pescaglia, effettuata senza il supporto di alcun testimone conoscente del dante causa che potesse meglio indirizzare il sottoscritto nelle ricerche, non avendo quindi conoscenza esatta di tutte le parentele pregresse ai quali nominativi focalizzare le ricerche, si è stati costretti ad estenderle a tutti i nominativi aventi cognome Bandieri che riportassero opere in frazione Convalle in tutti i periodi storici però, pur avendo agito con tale metodo e recuperando oltre dieci permessi non si è riscontrato nessun titolo con oggetto di opere sui beni in interesse.

Per quanto sopra ed al fine di poter dare giudizio fedele in merito alla conformità urbanistica, non avendo possibilità di riscontro attraverso l'analisi di elaborati grafici di edilizia, si è passati cercando riscontro nelle documentazioni catastali le quali, le più datate riportano all'anno 1939 con la pratica registrata al protocollo 448 del 30/12/1939 per la costituzione di due unità abitative ovvero il subalterno 1 dal quale nell'anno 1997 come già descritto si sono generati per frazionamento i due subalterni 3 (nostra U.I.) e 4, ed il subalterno 2 di proprietà di terzi e non in interesse per le ragioni qua riportate. In detta pratica del '39, nella quale purtroppo non vi è rappresentazione grafica ufficiale delle due planimetrie costituite come sovente accadeva in quegli anni, si trovano indicati sommariamente sul modello 5 il numero dei vani, degli accessori diretti, di quelli complementari ed altri dati tra i quali, tra le dipendenze si rileva la parola "terrazza", inoltre è presente nel medesimo fascicolo uno schizzo grafico fatto a mano ipoteticamente dall'istruttore che ha fatto le verifiche sulla pratica e che rappresenta le piante del piano terra e primo del vecchio subalterno 1 quando le due unità originate come 3 e 4 erano unite e, nel punto ove oggi si riscontra la veranda si legge



MARCO FANUCCHI



distintamente terrazzo, il tutto a conferma di quanto già descritto al capitolo "DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI" nella fattispecie con la descrizione degli infissi, ovvero che le tamponature della veranda sono state installate temporalmente successivamente all'originaria edificazione e non avendo trovato riscontro dagli archivi si deduce che per tale opera inerente quindi la trasformazione della terrazza (ufficialmente presente nell'anno 1939) in un vano a tutti gli effetti, è mancato il titolo.

Oltre alla difformità descritta, è mancata anche la pratica del frazionamento immobiliare, avvenuto nell'anno 1997 solo in ambito catastale in quell'occasione utile per addivenire alla vendita tra fratelli del subalterno 4.

I manufatti presenti sul **terreno pertinenziale** non trovano rappresentazione sulla mappa catastale vigente né su quella di impianto, condizione che fa supporre con una certa convinzione che sono stati eretti in tempi nei quali vigevano già regolamenti e limitazioni urbanistiche. Per le ragioni già espresse sopra inerenti la mancanza di permessi si può sostenere che sono illegittimi.

Le zone urbanistiche del vigente regolamento all'interno delle quali i beni in interesse ricadono non consentono edificazioni o ampliamenti volumetrici pertanto si rilevano alcune difformità, talune ipoteticamente sanabili con idoneo titolo edilizio quali l'avvenuto frazionamento che comporta ovviamente la rilevazione e rappresentazione anche dell'altra unità che assieme a quella in interesse è stata generata dovendo necessariamente coinvolgere gli attuali proprietari, e con l'occasione le migliori grafiche da apportare rispetto alla planimetria catastale vigente che a tal proposito si potrebbe utilizzare come comprova dello stato attuale, altre non sanabili per le quali occorre la rimessa in pristino dello stato originario quali la tamponatura con vetrate e con la copertura della ex terrazza oggi veranda e i manufatti sul terreno pertinenziale.

LIMITI ED ASSUNZIONI. In relazione alle verifiche sulla effettiva sanabilità delle difformità registrate sui beni, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto, rinviando per lo stesso ad un rilievo



MARCO FANUCCHI

completo ed approfondito dei beni e ad un conseguente confronto con l'amministrazione comunale in applicazione delle normative vigenti.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di principale competenza degli uffici delle amministrazioni che sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per la/le regolarizzazione/i e rimessa/e in pristino. In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti, né rilevazioni topografiche per definire esattamente il limiti dei confini, nemmeno al terreno pertinenziale.
- Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti né gli impianti

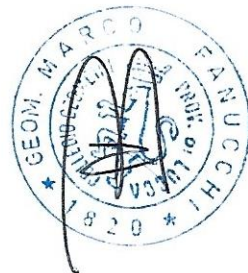
MARCO FANUCCHI

tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'art.1, del D.M. 22/01/2008 n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto d'impatto acustico della singola unità abitativa della quale si ignora quindi la conformità alla Legge.
- Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione/manutenzione dell'unità, siano stati utilizzati materiali contenenti fibre di amianto o simili.
- Non sono state effettuate 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.) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.
- Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.
- Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.
- Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'A.P.E. poiché al momento non ancora ritenuto necessario.

Inoltre:

- Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.
- Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile, nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dagli aventi titolo sulla base del medesimo rapporto di valutazione.





MARCO FANUCCHI



CRITICITÀ GENERALI INCIDENTI SUI VALORI DI STIMA.

- Cattiva conservazione in generale;
- Problemi strutturali;
- Infissi in generale ammalorati;
- Impianti non a norma;
- Costi per ripristini, smantellamenti e conferimento a discarica dei materiali di risulta;
- Difformità urbanistiche e conseguenti costi per la regolarizzazione comprensivi di onorari professionali, sanzioni e contributo concessorio da corrispondere per il frazionamento;
- Difformità catastali che obbligano ad allineamento della planimetria e delle intestazioni conseguenti alla dichiarazione di successione;
- Terreno senza potenzialità edificatoria, posto in alto rispetto alla strada, inaccessibile da qualsiasi mezzo, declivio senza possibilità di agevoli utilizzi.

SUPERFICI DEI VARI BENI IMMOBILI.

Unità per civile abitazione

- piano seminterrato superficie lorda circa 60mq.
- piano terra superficie lorda circa 80mq. di cui 8,60mq. veranda/terrazza

Terreno pertinenziale superficie catastale 200mq.

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE. I beni oggetto sono stati valutati con il criterio di stima del valore di mercato cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto possa essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore ipotetici abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse. Le caratteristiche dell'edificio inoltre, con tutte le sue criticità come descritte in precedenza rappresentano parametri principali per la determinazione del valore commerciale dei beni. Il grave stato di manutenzione rappresenta ulteriore parametro rilevante al fine dell'individuazione del valore unitario per metro quadrato, i costi dello svuotamento dell'abitazione e dei ripristini nonché delle regolarizzazioni in ambito urbanistico-catastale sono elementi che aggravano la valutazione all'attualità del bene. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo



MARCO FANUCCHI

scrivente ha ritenuto quindi opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Si riporta la scheda estratta in data odierna dal portale dell'Agenzia delle Entrate che propone una banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) distinta per luoghi e destinazioni, e quindi interrogata per la necessità per il più recente periodo disponibile ovvero primo semestre dell'anno 2024, nella zona che racchiude al suo interno la frazione di Convalle propone i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: PESCAGLIA

Fascia/zona: Suburbana/CONVALLE - PIEGAIO - TORSICA,PIAGGIORI,MOLINETTO,TREBBIO

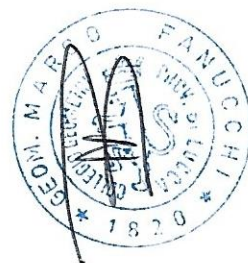
Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	670	1000	L	1,8	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L	1,7	2,4	L



MARCO FANUCCHI

Analizzando quindi tali valori presenti nell'archivio telematico O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, si riscontra un valore minimo per il settore "abitazioni di tipo economico" quale il nostro pari a €. 580,00 considerando uno stato conservativo NORMALE, caratteristica **non** corrispondente alla situazione reale dell'unità in interesse, altresì si ritiene congruo applicare un ribasso del 20% per tutte le caratteristiche negative più volte espresse, pertanto in applicazione dei criteri descritti per la determinazione del più probabile valore di mercato per lo scrivente è corretto applicare i seguenti valori:

BENE IMMOBILE	destinazione	piano	superficie lorda (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valori parziali	somme dei valori
ABITAZIONE	abitazione	terra	71,40	€ 580,00	€ 41 412,00	
	veranda/terrazza	terra	8,60	€ 350,00	€ 3 010,00	
	cantina	seminterrato	60,00	€ 350,00	€ 21 000,00	
						€ 65 422,00
Deprezzamento valori per gravi lesioni strutturali e degrado generale che riporta ad un grado al di sotto alla soglia del giudizio NORMALE					20%	€ 13 084,40
Deduzione costi presunti inerenti lo svuotamento dell'abitazione e smaltimento a discarica dei materiali						€ 4 000,00
Deduzione costi presunti inerenti lo smantellamento copertura e tamponamenti veranda con ponteggio e smaltimento a discarica dei materiali						€ 6 500,00
Deduzione costi presunti inerenti la regolarizzazione delle difformità Urbanistico - Catastali (onorari, oneri e sanzioni)						€ 12 000,00
TERRENO PERTINENZIALE	terreno		200,00	€ 7,00		€ 1 400,00
Deduzione costi presunti inerenti lo smantellamento manufatti e recinzioni e smaltimento a discarica dei materiali						€ 1 000,00
SOMMANO COMPLESSIVAMENTE POSITIVI (verde) e NEGATIVI (rosso)						€ 30 237,60
TOTALE COMPLESSIVO DEL VALORE DI STIMA RAPPORTATO ALLA REALE QUOTA DI POSSESSO PARI A					2/3	€ 20 158,40

Per quanto sopra si ritiene idoneo un valore complessivo pari ad **€20.000,00** (euro ventimila / 00), ritenuto congruo soprattutto per quello che attualmente si può trovare in vendita di analoghe caratteristiche.

Tutto quanto sopra ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Geometra Marco Fanucchi
timbro professionale e firma

