



Notaio
Pierandrea Losito

Repertorio n. 5099

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque ed il giorno ventisette del mese di ottobre in Lucca, Piazza S.Frediano n.18,

(27-10-2025)

avanti a me Dr.Pierandrea LOSITO, Notaio in Lucca, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lucca,

è presente il signor:

- **RINALDI Gabriele** nato a Barga (LU) il 12 marzo 1979, residente a Bagni di Lucca (LU), frazione Benabbio, Piazza S.Maria n° 30, (c.f.: RNL GRL 79C12 A657U), geometra, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n.1747, con studio in Lucca, Via Giuseppe Mazzini n. 70,

della cui identità personale io notaio sono certo, il quale mi ha esibito la perizia che precede, chiedendo di essere ammesso ad asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta il giuramento di rito, ripetendo la formula:

"CONSAPEVOLE DELLA RESPONSABILITÀ MORALE E GIURIDICA CHE ASSUMO CON LA MIA DEPOSIZIONE, MI IMPEGNO A DIRE TUTTA LA VERITÀ E A NON NASCONDERE NULLA DI QUANTO È A MIA CONOSCENZA".

Il comparente, preso atto delle informazioni avute ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 e del regolamento (UE) n.2016/679, presta il proprio consenso al trattamento dei dati personali forniti ed alla loro comunicazione e diffusione entro i limiti e per le finalità previste dalla legge.

Richiesto, io notaio ho ricevuto il presente atto, da me scritto interamente a macchina su parte di una facciata di un foglio del quale, prima delle firme, ho dato lettura al comparente che, da me interpellato, lo approva.

Pierandrea Losito


PERIZIA TECNICA DI STIMA

OGGETTO: Perizia Tecnica di Stima degli immobili di proprietà della

Volontaria Giurisdizione RG n. 2421/2023 in data 10 luglio 2023 al n. 5672/2023 di cronologico, ed immesso nelle sue funzioni in data 2 agosto 2023.

Il sottoscritto geometra **RINALDI Gabriele** nato a Barga (LU) il 12 marzo 1979, codice fiscale RNL GRL 79C12 A657U, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n. 1747, con studio in Lucca, Via Giuseppe Mazzini n. 70, Tel. 0583.467579, e-mail: rinaldi@tergeometriassociati.it, PEC: gabriele.rinaldi@geopec.it, con la presente relaziona all'Avv. Michele GIORGETTI sull'incarico ricevuto e mirato a determinare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari riconducibili alla signora

PREMESSO

- che il Tribunale di Lucca, nella persona del Giudice Tutelare delegato, Dott. Lapo Fabbri, con provvedimento del 10 luglio 2023, RG n. 2421/2023, ha decretato l'apertura dell'Amministrazione di Sostegno con il n. 5.671/2023 di cronologico e nominato l'Avv. Michele GIORGETTI amministratore di sostegno con il n. 5.672/2023 di cronologico;

- che l'Amministratore di Sostegno nominato è stato immesso nelle sue funzioni con decreto del Giudice Tutelare delegato, Dott. Lapo Fabbri in data 2 agosto 2023;



- che

sulla base di quanto riferito allo scrivente dall'Amministratore di Sostegno, risulta essere titolare della piena proprietà su di una villetta per civile abitazione corredata da resede esclusiva sui quattro lati del fabbricato, ubicata in Comune di Lucca (LU), frazione Sant'Anna, Via Sarzanese n. 262;

- che l'Amministratore di Sostegno ha ritenuto di incaricare lo scrivente quale esperto stimatore del valore attuale degli immobili di cui sopra;

- che, accettando l'incarico, il sottoscritto procederà all'analisi e alla stima dei beni immobili sopra indicati costituendo a tal fine un CESPITE UNICO;

- che lo scrivente ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'U.O. 8.2 – Sportello Unico Edilizia Privata del Comune di Lucca;

- che, con riferimento alla stima degli immobili, è da intendersi che gli stessi siano 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 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 monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della superficie commerciale dell'immobile da stimare.

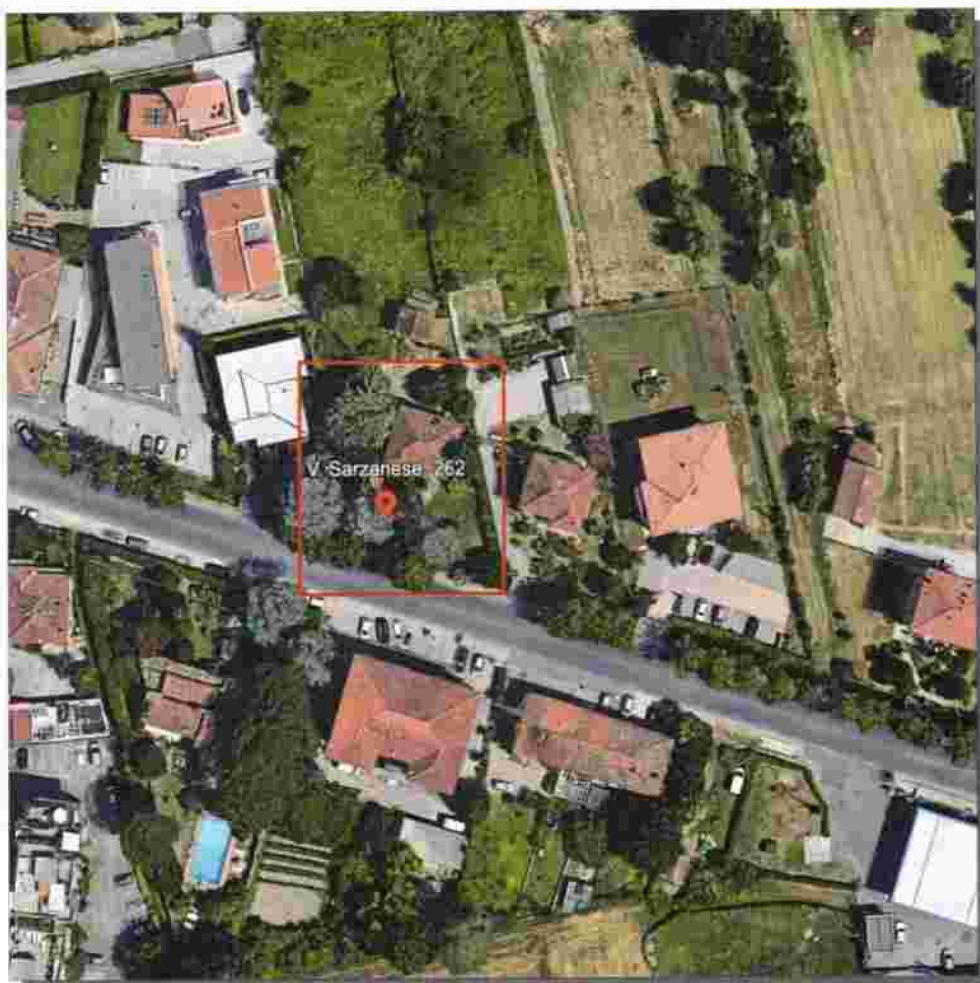
Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Tutto ciò premesso si espone quanto segue:



N. R.G. V.G. 2421/2023

•••CESPITE UNICO•••



Proprietà:

Oggetto:

In Comune di Lucca (LU), frazione Sant'Anna, Via Sarzanese n. 262, l'intera piena proprietà di un fabbricato isolato ad uso civile abitazione corredato da resede esclusiva, elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto, così composto:



- due locali per cantina adibiti a cucina e tinello, disimpegno, ripostiglio attrezzato come servizio igienico ed altro ampio vano per cantina al piano terra;
- ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, due camere e bagno al piano primo;
- ampio locale per soffitta, allo stato grezzo, costituente l'intero piano sottotetto;
- resede pertinenziale esclusiva sui quattro lati del fabbricato, gravata in parte da servitù di passo a favore di terzi per l'accesso al fabbricato restrostante.

I piani risultano tutti collegati da scale interne; il piano primo risulta accessibile altresì da rampa di scale esterne posta sul lato sud del fabbricato.

Confini:

Il fabbricato con la resede confina complessivamente con Via Sarzanese mediante canaletta demaniale denominata "Fosso di Casale", e con le particelle catastali 1011, 932 e 4686 sub.2 del foglio 120 di Lucca, salvo altri e più recenti recenti confini.

Referenze catastali:

Il fabbricato in esame con la resede esclusiva, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca (LU), al giusto conto della proprietà, nel foglio 120, dal mappale 4686 subalterno 3, di categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale Totale 178 mq., escluse aree scoperte 177 mq., e rendita pari ad Euro 1.030,33.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati il mappale 4686 sub.3 deriva dalla soppressione dei mappali 945 e 946 graffati, a seguito di variazione n. 22690.1/2018 del 29 ottobre 2018, pratica LU0083718, in atti dal 30 ottobre 2018, per modifica identificativo; a sua volta i mappali 945 e 946 graffati, derivano dall'impianto meccanografico;
- i mappali 945 e 946 non trovano la loro corrispondenza nella cartografia catastale in quanto identificavano il solo fabbricato già censito al Catasto



Fabbricati e non raffigurato sulla mappa, e che insisteva sul terreno identificato al Catasto Terreni dalla particella 864;

- al Catasto Terreni il mappale 4686, ente urbano di mq. 2480, deriva dalla soppressione del mappale 864 di mq. 2480 a seguito di Tipo Mappale n. 81634.1/2018 del 23 ottobre 2018, pratica LU0081634, in atti dal 23 ottobre 2018; a sua volta il mappale 864 deriva dall'impianto meccanografico.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che:

- la planimetria catastale del fabbricato in esame, depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizi Catastali, dal confronto con lo stato dei luoghi, presenta diverse difformità, tra le quali, tra l'altro, la mancata rappresentazione grafica della resede e del piano sottotetto, pertanto è necessario provvedere ad un aggiornamento della planimetria catastale mediante la presentazione di una denuncia di variazione catastale dei cui costi è stato tenuto conto nell'emissione del valore di stima successivamente indicato;

- ancorché non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul fabbricato, nè sulla resede di pertinenza, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alle porzione esaminata, parrebbe corrispondere con lo stato dei luoghi;

Provenienza ventennale:

I diritti dell'intera piena proprietà spettanti alla

sui beni descritti risultano ad essa pervenuti per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti di Lucca del 25 luglio 1989, repertorio n. 30.994, registrato a Lucca il 7 agosto 1989 al n. 2448 ed ivi trascritto in data 1° agosto 1989 al n. 8333 di registro particolare,





Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili:

- Trascrizioni:
 - NULLA
- Iscrizioni:
 - NULLA

Vincoli:

L'area in cui ricade il fabbricato in esame, non risulta essere soggetta a particolari vincoli di tutela.

Si precisa che insistono comunque sulle aree di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

Si fa presente inoltre che dalla cartografia delle banche dati "Difesa del Suolo" della Regione Toscana è emerso che il fosso denominato "Fosso di Casale", che corre parallelo tra la Via Sarzanese e la recinzione del fabbricato in esame, risulta inserito ai sensi della Legge Regionale 79/2012 nel reticolo idrografico regionale, aggiornato con DCR 24/2025.

Servitù:

Servitù di passo a favore del fabbricato identificato in catasto dal sub.2 dalla particella 4686, insistente su parte della resede esclusiva del fabbricato in esame, così come segnalata nell'atto di donazione ai rogiti del Notaio Luca Loria di Lucca del 19 novembre 2018, repertorio n. 2.232, trascritto a Lucca in data 22 novembre 2018 al n. 12750 di registro particolare. Si precisa che nell'atto di donazione al paragrafo "Patti e condizioni" viene specificato quanto segue: ...Per quanto riguarda lo stato complessivo del bene e degli impianti a

servizio, il donatario dichiara di essere al corrente dell'attuale stato e di accettarlo; lo stesso donatario precisa che sul bene saranno effettuate opere di ristrutturazione e, al termine dei lavori, le parti concorderanno accessi e passaggi, ove necessario; la donante consente da subito che sulla resede della propria abitazione possano transitare il donatario ed i suoi incaricati, con ogni mezzo, al fine di intraprendere l'opera di ristrutturazione...

Possesso:

Al momento del sopralluogo dello scrivente, l'immobile risultava libero da persone e nella disponibilità dell'Amministratore di Sostegno, Avv. Michele GIORGETTI, che ne deteneva le chiavi di accesso e che ha garantito la visita ai luoghi.

Stato dell'immobile, APE e altre notizie:

Si precisa che:

a) I confini dell'area esterna (resede) in proprietà esclusiva risultano tracciati sui luoghi dalle recinzioni esistenti su tre dei quattro lati (sud – est – ovest), mentre il lato nord NON risulta delimitato da recinzioni e si confonde con la proprietà adiacente (mappale 4686 sub.2), ed inoltre NON è stato sottoposto a verifica da parte dello scrivente, circostanza per la quale si renderanno necessarie azioni di apposizione di termini e regolamento di confini;

b) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano il fabbricato. In particolare si segnala che l'abitazione è dotata di impianto elettrico, di impianto termo-idraulico alimentato da gas metano con caldaia posizionata nel locale cantina al piano terra con accesso anche esterno dal giardino e da impianto idrico alimentato dal pubblico acquedotto. Il contatore dell'energia elettrica è posizionato all'interno dell'abitazione, mentre i contatori del gas metano e dell'acqua sono situati in prossimità del cancello carrabile di accesso alla resede. Gli scarichi risultano convogliati nella fognatura pubblica comunale. In relazione a tutto ciò si precisa che la vendita del presente cespite è effettuata con gli impianti



tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma, nonché di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

c) Per l'immobile in esame non è stato né rintracciato, né redatto l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni, e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, siano esse ascrivibili e conseguentemente quale potrebbe essere il loro rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione;

d) Sulla presente vendita non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

Situazione urbanistico-edilizia:

La costruzione dell'immobile in oggetto risulta essere stata iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e precisamente a seguito del rilascio del Permesso di Costruire n. 126 del 30 luglio 1949.

Con Permesso di Costruzione n. 719 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca il 20 ottobre 1962, è stata autorizzata la costruzione della recinzione e del cancello.

Per la costruzione della restante parte di recinzione e la realizzazione di un impianto di illuminazione è stata rilasciata dal Comune di Lucca in data 11 aprile 1990 l'Autorizzazione Edilizia n. 1.269 a seguito di domanda presentata in data 16 dicembre 1989 al n. 11.324 di protocollo.

Per opere di manutenzione straordinaria alla copertura è stata presentata al Comune di Lucca comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985 in data 30 maggio 1996 al n. 29.404.

Non è stato rintracciato il certificato di abitabilità.

Nel vigente Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di

Consiglio Comunale n. 109 del 15 Ottobre 2024, pubblicato sul BURT n. 46 del 13 Novembre 2024, il fabbricato e le aree descritte, risultano così classificate in zona: Art. 32 Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2); si riporta a seguire l'estratto dalle NTA del Piano Operativo:

Art. 32. Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali (B2)

1. *Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali", degli Ambiti delle urbanizzazioni a prevalente funzione residenziale e mista (riconducibili ai morfotipi a "pavillonnaire" - TR5, a tipologie miste - TR6, sfrangiati di margine - TR7, del PIT PPR). Tali tessuti caratterizzano la crescita contemporanea soprattutto in corrispondenza delle radiali storiche, secondo una formazione dei tessuti per ispessimento dell'impianto lungo strada, a geometria variabile e non regolare, con criticità del disegno di impianto e deficit di spazi pubblici.*

2. *Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:*

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- la "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterna della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 40, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 80 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime);
- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico della misura non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui al precedente punto.

- gli "interventi pertinenziali";

- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

3. *Categorie di intervento. Ulteriori indicazioni. Esclusivamente per gli edifici o le UI esistenti a destinazione "Commerciale di dettaglio" o "Turistico - ricettiva", al fine di favorire lo sviluppo e l'adeguamento funzionale delle attività e qualora gli immobili mantengano per almeno 10 anni la destinazione funzionale esistente mediante apposito atto d'obbligo, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" di cui al precedente comma 2 e al successivo comma 7, possono essere realizzate "addizioni volumetriche", mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) non superiore al 20% di quella esistente.*

4. *Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Nella "ristrutturazione edilizia ricostruttiva", nelle "addizioni volumetriche" e nella "sostituzione edilizia" l'indice di*





copertura non può superare il 40% della superficie fondiaria corrispondente al lotto urbanistico di riferimento.

Le "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente e in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse dal PO.

Nei casi di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" l'altezza degli edifici non può essere superiore a mt. 10,50. In alternativa è ammessa un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI oggetto di "addizione volumetrica" o "sostituzione edilizia" o degli edifici ad essa aderenti.

5. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art.20 delle presenti Norme. È altresì sempre ammesso il frazionamento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

6. Disciplina delle funzioni. Le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale, limitatamente alla sub-categoria funzionale b.5.2 e ad essa assimilabili;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico – ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

È vietato il mutamento di destinazione d'uso in "residenziale" di Unità Immobiliari a destinazione "commerciale al dettaglio" e/o "direzionale e di servizio" poste al piano terra degli edifici o complessi di edifici prive di un reticolo di accesso recintato o da recintare, al fine di impedire la visibilità da qualsiasi spazio pubblico o ad uso pubblico.

Il mutamento di destinazione d'uso di Unità Immobiliari esistenti a destinazione "industriale e artigianale" e/o "commerciale all'ingrosso e depositi" nella destinazione d'uso "residenziale" è ammesso solo in assenza delle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2.

7. Categorie di intervento. Interventi premiali di efficientamento energetico e sismico. Nei casi di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti con destinazione d'uso compatibile con le funzioni ammesse al precedente comma 6, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle "addizioni volumetriche" di cui al precedente comma 2, possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 80 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 160 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime.

• informazioni generali, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi •

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formali in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi".

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo dei beni in questione è dato pertanto da:

- Permesso di Costruire n. 126 del 30 luglio 1949.
- Planimetria catastale di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lucca scheda prot n. 180 datata 11 settembre 1952;
- Permesso di Costruzione n. 719 del 20 ottobre 1962;
- Autorizzazione Edilizia n. 1.269 dell'11 aprile 1990;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/1985 del 30 maggio 1996, protocollo n. 29.404.

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica del fabbricato e pertanto non è da escludere che esistano difformità non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo, che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sui titoli edilizi sopra indicati, sono emerse le seguenti circostanze:

- modifiche alla sagoma del fabbricato su i lati est e nord;



- minor altezza dell'intero piano terra 2,30 m. anziché 2,40;
- modifiche nella distribuzione interna dei locali e della scala interna;
- l'installazione di un servizio igienico nel ripostiglio al piano terra;
- l'utilizzo dei due locali per cantina al piano terra rispettivamente come cucina e tinello;

- eliminazione della cucina al piano primo;

Con riferimento agli abusivismi rilevati e alle eventuali possibilità di regolarizzazione, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, a giudizio dello scrivente si potrà procedere nel modo seguente:

- effettuare la rimessione in pristino stato dei luoghi per tutto ciò che concerne l'utilizzo per uso abitativo dei locali al piano terra che dovranno tornare ad essere esclusivamente locali accessori all'abitazione;

- presentazione di un Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Lucca (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, tenuto conto di quanto disposto dal D.P.R. 6 giugno 2021 n. 380 aggiornato dalla Legge n. 24 luglio 2024 n. 105 attraverso il pagamento delle sanzioni previste, per le modifiche sia interne che esterne, precisando che:

- risulta VINCOLANTE la verifica positiva delle superfici minime dei locali e del rapporto aeroilluminante degli stessi;

- risulta VINCOLANTE la verifica positiva delle disposizioni di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;

- gli interventi eseguiti sulle strutture portanti dell'edificio o aventi ad oggetto opere strutturali, realizzati in un'epoca successiva alla nuova classificazione sismica del territorio comunale di Seravezza (Ordinanza PCM 3274/2003 entrata in vigore il 23 ottobre 2005), potranno essere ammessi a sanatoria solo ed esclusivamente se rispondenti a quanto disciplinato dai comma 1 - *opere strutturalmente conformi* -, 3 - *opere strutturalmente non*

*conformi e quindi diniego o, se l'opera è conforme alle norme urbanistiche
previgenti e vigenti, ordinanza di adeguamento strutturale - e 4 -
autorizzazione o istanza di deposito delle opere necessarie all'adeguamento
ordinato con certificazione di rispondenza e collaudo a fine lavori -
dell'articolo 182 della L.R.T. n° 65/2014;*

Il sottoscritto infine sottolinea e ribadisce che, tutti gli adempimenti ed i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati, sia per le eventuali demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per l'ottenimento del certificato di agibilità dei locali qualora necessario (con relative opere a ciò correlate) e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e dei fabbricati, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al "prezzo medio" individuato.

Sulla presente vendita non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Limiti e assunzioni:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in 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 e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;





- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento 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, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- 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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;
- 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 unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

- 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.

Precisazioni:

a) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni 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 ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, i quali, qualunque essi siano, restano a carico dell'aggiudicatario.

b) In relazione alla eventuale mancanza dell'attestazione energetica APE vi è da dire che non sussiste l'obbligo a carico dell'aggiudicatario di acquisire tale documentazione se non in caso di locazione o trasferimento di diritti immobiliari. In ogni caso allo stato non è possibile stabilire un importo esatto degli onorari necessari all'acquisizione di tale documento, stante l'assenza di tariffe professionali.

c) Anche per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali.

Pertanto, relativamente ai punti a), b) e c) che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella valutazione si è tenuto conto del valore della caratteristica in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della regolarizzazione della situazione tecnico-amministrativa dell'immobile quindi è avvenuta applicando una decurtazione percentuale al valore determinato. In ogni caso verrà altresì operato un ulteriore congruo abbattimento del valore di stima per la mancanza di garanzia per i vizi occulti.

Stima:

• Descrizione Particolareggiata •

Trattasi di un ampio fabbricato residenziale, isolato, a due piano fuori terra, oltre al sottotetto, corredato da resede pertinenziale esterna sui quattro lati del fabbricato, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Sant'Anna, Via Sarzanese n. 262.

Si accede al fabbricato dalla Via Sarzanese, una delle principali arterie cittadine, direttamente collegata al centro cittadino e alle altre viabilità di scorrimento. Il casello della A11 che dista circa 3,5 Km, mentre il centro storico dista circa 3,0 Km.

L'area è urbanizzata ed è contraddistinta dalla presenza di edifici residenziali e commerciali e altri di tipo industriale-artigianale poco distanti.

Nelle vicinanze del sito di indagine sono presenti esercizi commerciali di vicinato, bar, ufficio postale, banche, uffici pubblici, scuole, farmacia, ambulatori medici, supermercati.

Il fabbricato esaminato è di vetusta costruzione ma è stato oggetto di più recenti opere di manutenzione che ne garantiscono un sufficiente stato di conservazione.

L'edificio è costruito in muratura in laterizio, con copertura in legno e manto in elementi di cotto, con canale e discendenti in rame, con paramenti murari interni ed esterni finiti ad intonaco tinteggiato.

Le finiture interne riscontrate sono le seguenti :

- pavimenti in cotto al piano primo;
- pareti intonacate e tinteggiate;
- porte in legno laccate;
- finestre in legno dotate di persiane;
- impianto elettrico sfilabile;
- impianto termico a termosifoni con caldaia situata nel locale cantina;
- servizi igienici dotati di w.c., bidet, e lavandino, doccia a pavimento quello al piano primo e vasca quello al piano terra, con pavimenti e rivestimenti in ceramica;
- il piano terra si presenta con pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, dotato di impianto elettrico e di riscaldamento, con portone in legno, il locale cantina è privo di finiture.
- il piano sottotetto è allo stato grezzo.

Le aree esterne risultano recintate con muretto e cancellata in ferro, accessibili da un cancello carrabile in ferro, sistemate a verde attualmente in stato di abbandono.

I dati tecnici del fabbricato descritto al presente cespite, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici catastali e in parte direttamente in loco, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

- ... Locali di abitazione al piano primo: mq. 107,00 circa
- ... Locali accessori al piano terra: mq. 109,00 circa
- ... Sottotetto: mq. 100,00 circa



... Terrazzo piano primo: mq. 2,10 circa

... Resede: mq. 740,00 circa

• Altezze Interne:

... Abitazione: ml. 3,30 circa

... Locali accessori: ml. 2,30 circa.

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Locali di abitazione al piano primo: mq. 78,00 circa

... Locali accessori al piano terra: mq. 80,00 circa

... Sottotetto: mq. 79,00 circa

• Valutazione •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie abitativa) è stato così rilevato su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato (adottato da Tecnoborsa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari):

In generale le prassi utilizzate sono correlate alle specifiche caratteristiche dei mercati. A solo titolo di esempio, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ai fini della misurazione della superficie commerciale, adotta il criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), comprendente:

"a) l'area dell'edificio la cui misurazione include anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione d'uso e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile. Il dettaglio delle superfici accessorie, rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti, sono ponderate come segue:

- terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- balconi (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;
- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;
- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi, ecc.), 15%;
- autorimessa/garage, 50%;
- posto auto coperto, 30%.

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;
- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni, le quali dovranno essere argomentate/esplicitate dal valutatore immobiliare nel Rapporto di valutazione, in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali".

- fra la sup. dei locali accessori al piano terra e la superficie principale:

0,60

- fra la sup. del terrazzo al piano primo e la superficie principale: 0,35
- fra la sup. del sottotetto e la superficie principale: 0,25
- fra la sup. della resede e la superficie principale: 0,10 fino a 25 mq. la

parte eccedente 0,02

La superficie commerciale degli immobili nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile è risultata pertanto di mq.:

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Locali Abitazione P1	107	1,00	107,00
2	Locali Accessori PT	109	0,60	65,40
3	Sottotetto	100	0,25	25,00
4	Terrazzo P1	2	0,35	0,74
5	Resede fino a 25 mq.	25	0,10	2,50
6	Resede oltre 25 mq.	715	0,02	14,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				214,94



• Individuazione del livello del prezzo di mercato:

Il livello del prezzo di mercato è descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A) - Immobiliare in categoria catastale A/7 compravenduto con atto del 19 marzo 2024 ai rogiti del Notaio Damiano Simonetti con sede a Capannori (LU), repertorio n. 2702, trascritto a Lucca al n. 3598/2024 di registro particolare, al prezzo di € 640.000,00, ubicato nel Comune di Lucca (LU), Via Nicolò Paganini n. 359, ed identificato al Catasto dei Fabbricati di Lucca nel foglio 122, dal mappale 923, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 315,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B) - Immobiliare in categoria catastale A/7 compravenduto con atto del 28 marzo 2025 ai rogiti del Notaio Francesca De Santis con sede a Lucca, repertorio n. 5939, trascritto a Lucca al n. 3934/2025 di registro particolare, al prezzo di € 335.000,00, ubicato nel Comune di Lucca (LU), Via Francesco Ferraris n. 51, ed identificato al Catasto dei Fabbricati di Lucca nel foglio 123, dal mappale 424, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 166,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C) - Immobiliare in categoria catastale A/3 compravenduto con atto del 28 aprile 2025 ai rogiti del Notaio Francesca De Santis con sede a Lucca, repertorio n. 5991, trascritto a Lucca al n. 5331/2025 di registro particolare, al prezzo di € 288.000,00, ubicato nel Comune di Lucca (LU), Via Sant'Angelo n. 366, ed identificato al Catasto dei Fabbricati di Lucca nel foglio 119, dal

mappale 1111, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 242,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

• Calcolo del prezzo medio:

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (Fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data Atto	03/2024	03/2025	04/2025
Prezzo PRZ (€.)	640.000,00	335.000,00	298.000,00
Sup. Cat. Tot. SUP (mq.)	315,00	166,00	242,00

pMED (€/mq.)	2.031,75	2.018,07	1.190,08
--------------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \text{€ } 1.746,89$$

Il prezzo medio risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad€. 1.747,00

Il dato come sopra ottenuto è poi stato analizzato anche in raffronto a quanto pubblicato dalle agenzie immobiliari ed osservatori del mercato e nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con questi risultati:

... Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di ottobre 2025:

• Quotazioni dell'osservatorio del sito web “borsinoimmobiliare.it”:

 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.531	Euro 1.703	Euro 1.875





... Quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del I° semestre dell'anno 2025:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: LUCCA							
Comune: LUCCA							
Frazioni: S. Maria del BORGIO - GARRIOTTI - S. MARCO - ANANJO - S. FILIPPO - S. CONCORDIO - S. ANNA							
Codice di zona: C1							
Microzona catastale n. 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Anno di riferimento: 2025							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Med. ann. (€/mq)		Superficie (mq)	Valori indicativi (€/mq e RMI)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (mq)
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2100	L	6	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1850	L	4,5	6,5	L
Box	NORMALE	550	910	L			
Villetta/mini	NORMALE	1650	2250	L			

• Riepilogo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima che possono incidere sul prezzo medio come sopra determinato:

... pregi

- il taglio di superficie;
- i corredi;

... difetti

- lo stato di manutenzione;
- la vetustà delle finiture e degli impianti;
- l'ubicazione;
- la servitù di passaggio;
- le regolarizzazioni necessarie.

• Individuazione del valore unitario:

Alla luce di quanto esposto, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 10% a deprezzamento del prezzo medio individuato, attribuendo pertanto il seguente valore unitario al compendio oggetto della valutazione:

- Euro 1.588,00 al mq. di superficie commerciale.

• Calcolo del valore di mercato:

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di mercato intero dell'immobile in oggetto e pari a:

➤ mq. 21494 x 158800 €/mq. = € 341.324,72 (Euro
trecentoquarantuno milatrecentoventiquattro/72).

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria:

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 10% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, a **€. 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/00centesimi).**



allegati:

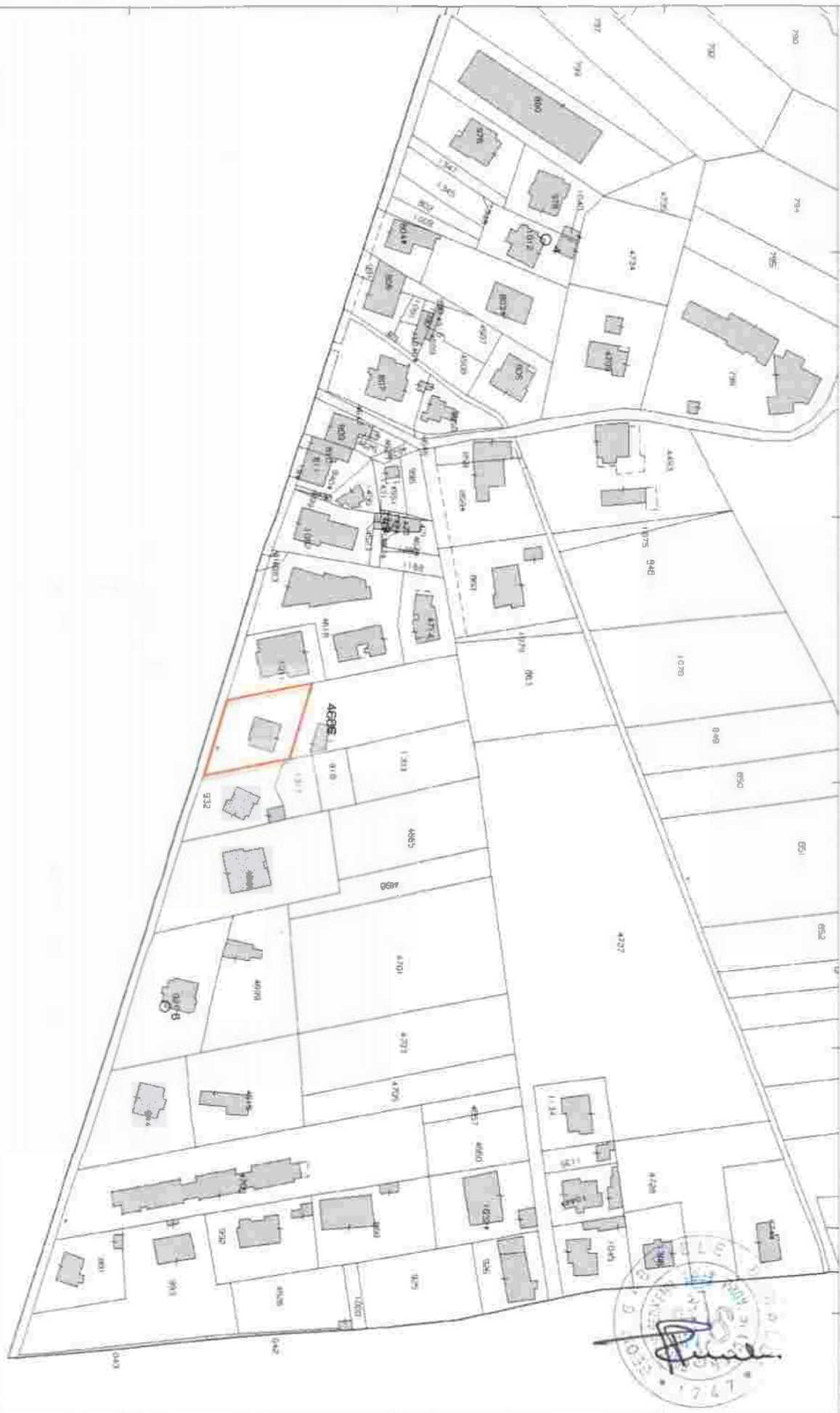
- "A" estratti di mappa catastale;
- "B" copia visure catastale;
- "C" copia planimetrie catastali;
- "D" documentazione fotografica;

Tutto quanto sopra in pagine sedici fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 23 ottobre 2025

geom. Gabriele Rinaldi





The stamp is circular and contains the text 'UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO' around the perimeter and 'LUCCA' at the bottom. A signature is written across the stamp.

Vis. tel.

VIA SARZANESE n. 262 Piano T-1

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2025

Dati della richiesta Comune di LUCCA (Codice: E715)
 Provincia di LUCCA
Catasto Fabbricati Foglio: 120 Particella: 4686 Sub.: 3

INTESTAIO (1) Proprietà: 1/1

Unità immobiliare dal 30/10/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		120	4686	3			A/7	3	9,5 vani	Totale: 178 m ² Totale: esclud. aree scoperte: 177 m ²	Euro 1.030,33	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/10/2018 Pratica n. LU0083718 in atti dal 30/10/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22690.1/2018)
Indirizzo					VIA SARZANESE n. 262 Piano T-1					Mod.58		
Notifica					Partita							

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune E715 - Foglio 120 - Particella 4686

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/10/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	del 29/10/2018 Pratica n. LU0083718 in atti dal 30/10/2018 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 22690.1/2018)	PRIMCG38C50C996F*	(1) Proprietà: 1/1
DATI DERIVANTI DA			



ALLEGATO B)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 25/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		120	945 946				A/7	3	9,5 vani	Totale: 178 m ² Totale: escluse aree scoperte: 177 m ²	Euro 1.030,33	VARIAZIONE del 25/10/2016 Pratica n. LU0128518 in attu dal 25/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 59466.1/2016)	
Indirizzo				VIA SARZANESE n. 8 Piano T - I				Partita		Mod.58			
Notifica													
Annotazioni				di studio: correzione su dati identificativi e matrici di presentazione planimetrica n.480/1952									

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		120	945 946				A/7	3	9,5 vani		Euro 1.030,33 L. 1.995,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario	
Indirizzo				VIA SARZANESE n. 8 Piano T - I				Partita		7169		Mod.58	
Notifica													

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		120	945 946				A/7	3	9,5 vani		Euro 1,23 L. 2,375	impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo				VIA SARZANESE n. 8 Piano T - I				Partita		7169		Mod.58	
Notifica													

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



ALLEGATO B)

Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2025

Situazione degli intestati dal 09/10/2018

N.	1	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		PIRELLA MICHA GIUSEPPINA nata a CORRIGLIANA ANTELMINELLI (LU) il 10/03/1938		PRIMG38C50C9906F*	(1) Proprietà' 1/1 fino al 29/10/2018
		VOLTURA DUFFICIO del 09/10/2018 - RETTIFICA INTESTAZIONE Voltura n. 9314.1/2018 - Pratica n. LU0078003 in atti dal 10/10/2018			

Situazione degli intestati dal 25/07/1989

N.	1	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		Atto del 25/07/1989 Pubblico ufficiale BARSANTI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 30994 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione n. 2448 registrato in data 07/08/1989 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6765.1/1989 - Pratica n. 223398 in atti dal 04/09/2001		*	(1) Proprietà' 1/1 fino al 09/10/2018

Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/02/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	1	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2				*	(8) Usufrutto 1/1 fino al 25/07/1989
3				*	(1) Proprietà' 1/8 fino al 25/07/1989
4				*	(3) Abitazione fino al 25/07/1989
5				*	(1) Proprietà' 2/8 fino al 25/07/1989
6				*	(1) Proprietà' 2/8 fino al 25/07/1989
7				*	(1) Proprietà' 2/8 fino al 25/07/1989
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/02/1984 - UR Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1256 n. 4 registrato in data 28/08/1984 - SUCCESSIONE DI MORETTI JACOPO Voltura n. 5162.1/1989 - Pratica n. 252518 in atti dal 01/10/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/05/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	1	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2				*	(8) Usufrutto fino al 14/02/1984
3				*	(1) Proprietà' 1/4 fino al 14/02/1984
4				*	(1) Proprietà' 1/4 fino al 14/02/1984
5				*	(1) Proprietà' 1/4 fino al 14/02/1984
DATI DERIVANTI DA		Atto del 31/05/1983 Pubblico ufficiale BARSANTI Sede LUCCA (LU) Repertorio n. 12831 Sede LUCCA (LU) Registrazione Volume 1250 n. 89 registrato in data 30/11/1983 - Voltura n. 2099.1/1984 in atti dal 26/07/1993			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	1	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987			
					fino al 31/05/1983



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 10/02/2025

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



ALLEGATO B)



MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23.4.1952 (1952-XV) N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **LUCCA**

Via **SARZANESE**

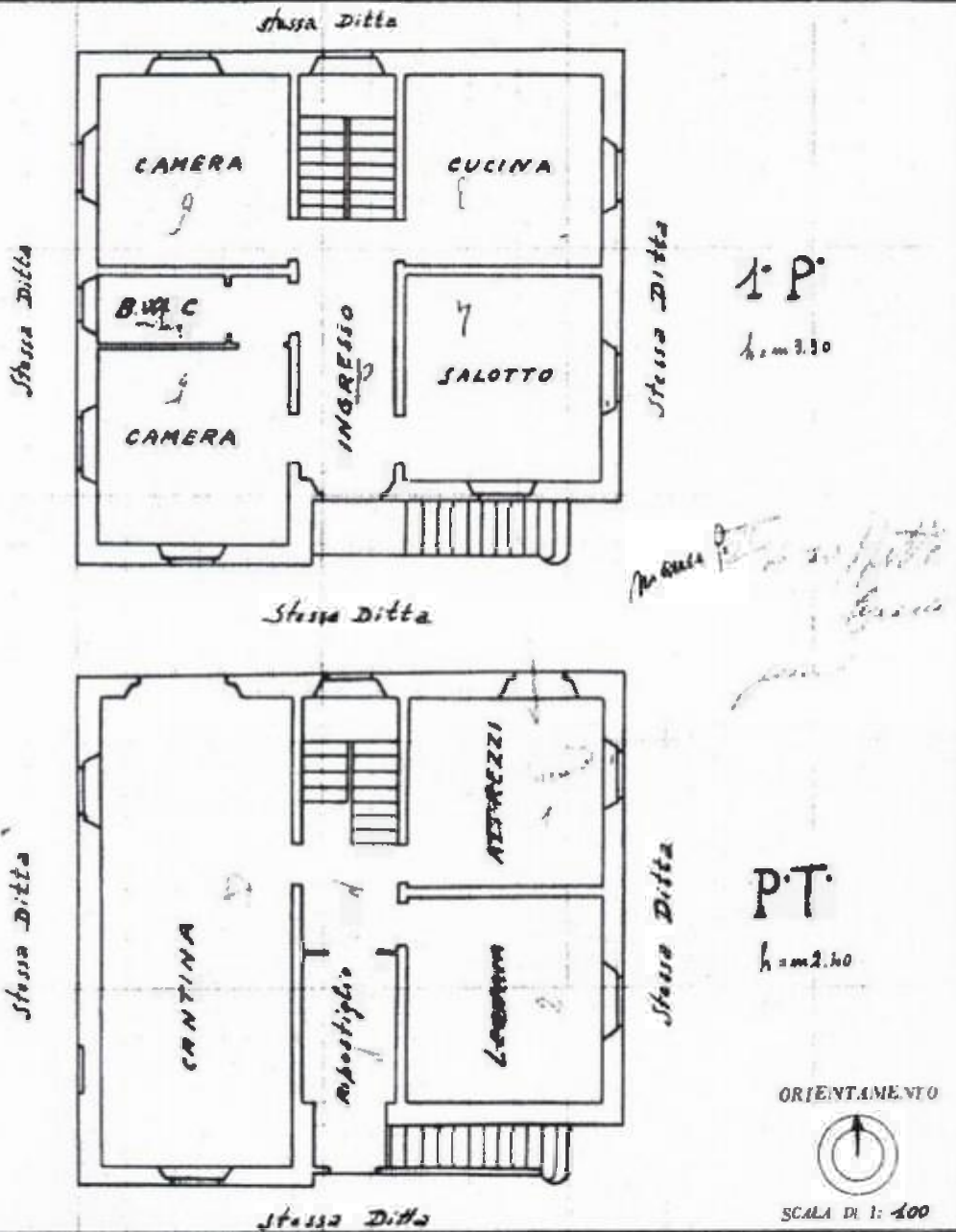
Data

S. ANNA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio **Tecnico Erariale**

di **LUCCA**

(*) Firmato secondo art. 6 del Decreto



Particella 120
120
120

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 12/02/25
PROT. N° 180

120
945-946

Compilata da: **Geom. Dino GIOVANNELLI**
(Titolo, nome e cognome del redattore)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **LUCCA**
n. 25 luglio 1952

Firma: *Geom. Dino Giovanni*



ALLEGATO (C)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione: Esterno - Vista da Via Sarzanese

Foto n.2



Descrizione: Esterno - Prospetto principale (lato sud)



Foto n.3



Descrizione: Esterno – Prospetto secondario e laterale (lati nord ed ovest)

Foto n.4



Descrizione: Esterno – parte della resede sul retro (lato nord)

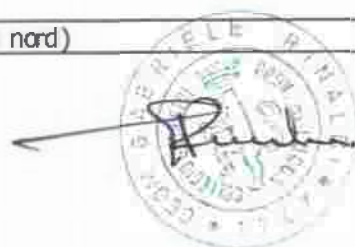
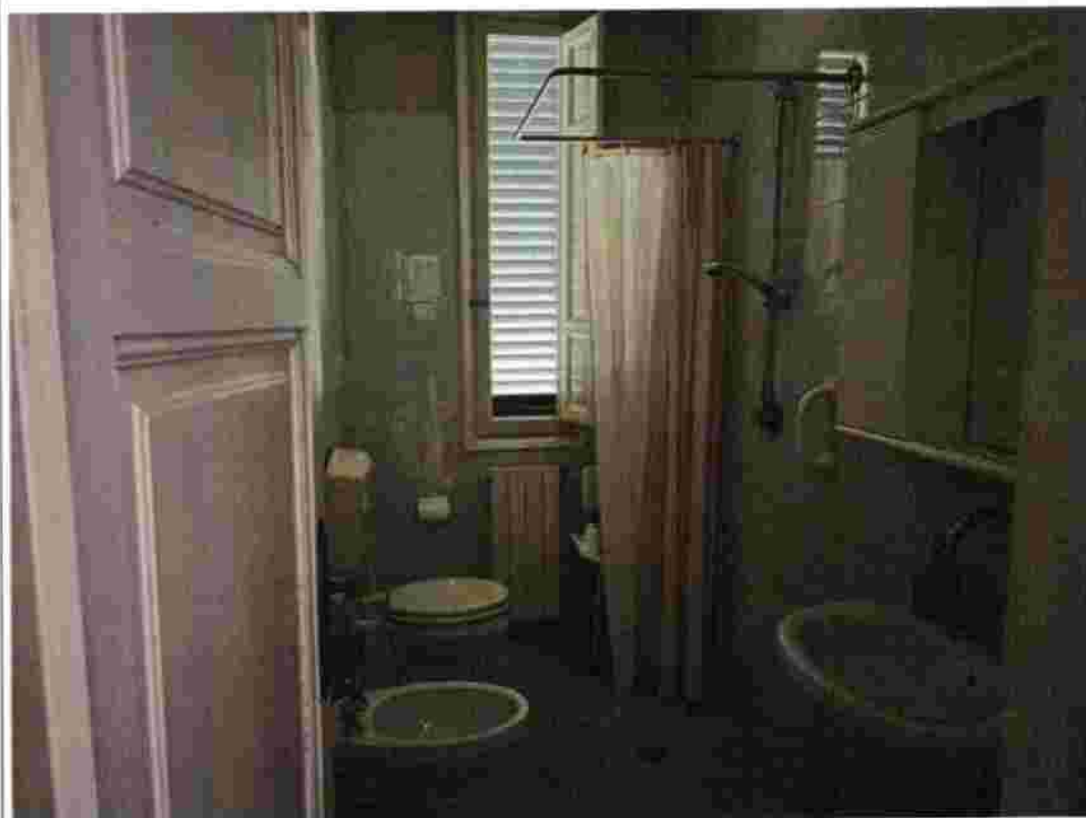


Foto n.5



Descrizione: Interni – Ingresso (piano primo)

Foto n.6



Descrizione: Interni – Bagno (piano primo)



Foto n.7



Descrizione: Interni – Camera 1 (piano primo)

Foto n.8



Descrizione: Interni – Camera 2 (piano primo)

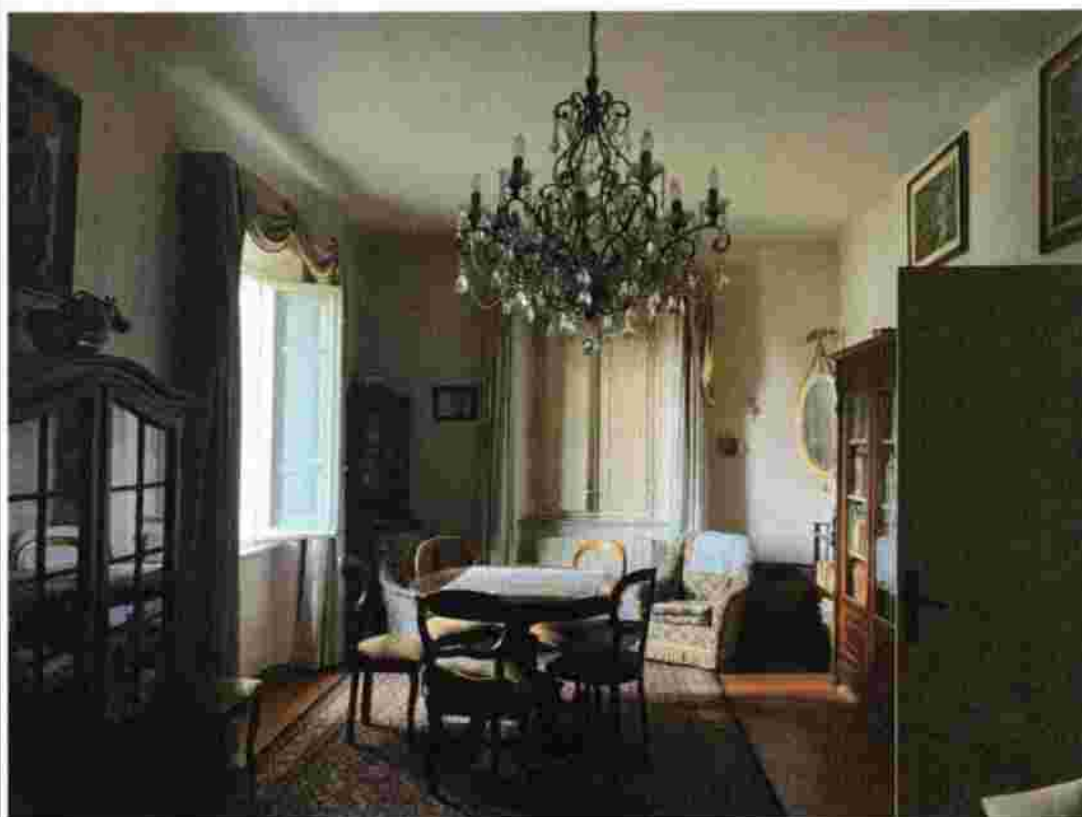


Foto n.9



Descrizione: Interni - Soggiorno lato nord (piano primo)

Foto n.10



Descrizione: Interni - Soggiorno lato sud (piano primo)





Foto n.11



Descrizione: Interni - Scala di accesso al sottotetto

Foto n.12



Descrizione: Interni - Sottotetto



Foto n. 13



Descrizione: Interni -- Cantina (piano terra)

Foto n.14



Descrizione: Interni -- Bagno (piano terra)



Foto n.15



Descrizione: Interni - Tinello (piano terra)

Foto n.16



Descrizione: Interni - Cucina (piano terra)

