

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Procedura: **Liquidazione controllata** **rep. n.7/2026**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Cecilia Ciolfi**

Liquidatore: **Dott. Claudio Del Prete**

Perito estimatore: **Geom. Luigi Di Giulio**

Oggetto dell'incarico: **Relazione di stima beni immobili**

* * * * *

Il sottoscritto Geom. Luigi Di Giulio, libero professionista, con studio in Porcari, Via Romana Est, n. 54 regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, al n.**1636** e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Lucca, veniva incaricato, in data 23 febbraio 2026 dall'**Ill.mo Dott. Claudio Del Prete**, con studio in Via Romana Est, 52 - 55016 Porcari Lucca, di redigere la perizia di stima dei beni immobili di proprietà del

- a seguito di

Sentenza n.16/2026 pubblicata il 29.01.2026 Rep. 28/2026 del 29.01.2026 di Liquidazione Controllata 7/2026 emessa dal Tribunale Ordinario di Lucca, Sezione Civile – Ufficio Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza.

Accolto l'incarico, al fine d'identificare il bene oggetto di stima, lo scrivente inizia le operazioni peritali presso l'Agenzia delle Entrate

di Lucca, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare ed inviava presso l'Archivio E.R.P. di Lucca in data 17.03.2026 messaggio con P.E.C. tesa ad ottenere con "Modulo Richiesta Consultazione Archivio" copia della Licenza Edilizia n.58 del 1955

Ottenuti in data 15.04.2026 copia dei titoli edilizi, necessari per verificare la conformità edilizia ed urbanistica, ed acquisita la Planimetria Catastale del fabbricato per accertare la conformità catastale, lo scrivente effettuava il sopralluogo in data 7 maggio '26 al fine di rilevare le misure interne dell'appartamento e controllare la consistenza e lo stato di conservazione.

Eseguita la documentazione fotografica interna ed esterna dell'immobile con particolare cura ai contatori delle utenze, lo scrivente ha richiesto all'amministratore di condominio l'estratto conto inerente la situazione debitoria al fine di redigere in modo completo ed esaustivo l'incarico ricevuto.

A conclusione delle ricerche preliminari compiute, il sottoscritto riferisce quanto acquisito con dati e documenti ed espone all'**Ill.mo Curatore della Procedura di Liquidazione Controllata Dott. Claudio Del Prete**, quanto segue con la presente

Relazione

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero 1/1 su un appartamento ad uso civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato condominiale di maggior mole elevato su quattro piani fuori terra corredato di cantina esclusiva al piano seminterrato e resede su due lati ad uso giardino comune, con parcheggio pubblico, su Via Carlo

Gianni, con accesso pedonale su Via Giuseppe Giovannetti, al n.25
posto in Comune di Lucca, frazione San Marco.

L'unità immobiliare è inserita in un contesto di fabbricati simili con-
dominiali realizzati negli anni '50 in prossimità dello stadio e delle
scuole medie superiori vicino ai centri commerciali con affaccio pre-
valente verso l'ospedale

L'immobile è corredato inoltre dai corrispondenti e proporzionali diritti
di comproprietà condominiale sulle parti comuni interne (vano scala
pianerottoli, disimpegni etc.) ed esterne (resede, giardino etc.) e su
tutte le opere ed impianti condominiali non espressamente riportate
in perizia ai sensi degli articoli 1117 e seguenti del Codice Civile.

Per una migliore identificazione si allega:

Vista aerofotogrammetrica del fabbricato con indicata la collocazione
dell'appartamento e della cantina



Caratteristiche dell'immobile

Il fabbricato si eleva con struttura portante in pilastri in cemento armato con muratura di tamponamento in laterizio rivestita in pietra bianca al piano terreno, completamente intonacata e tinteggiata ai piani superiori, con solai intermedi in latero-cemento, falde di copertura a padiglione, manto in laterizio, gronde e discendenti in rame.

L'appartamento posto al piano primo ha una superficie interna lorda di circa **mq. 118,14** con h. ml. 3,00 raggiungibile da scala interna in muratura rivestita in marmo, con porta d'ingresso blindata rivestita in legno formato da: ingresso, disimpegno centrale che unisce cucina con balcone di **mq. 4**, ripostiglio, sala, bagno con doccia, W.C., lavabo e bidé, quattro camere di cui una con balcone di **mq. 4,6**, pavimenti in graniglia o linoleum, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetro unico, protetto da avvolgibili colore verde. L'impianto elettrico è sottotraccia ed in parte è inserito all'interno di canalette in plastica fissate alle pareti completamente estraibile collegato al quadro salvavita posto all'interno della casa. Il cavo televisivo è indipendente ubicato in sala e raggiunge l'antenna attraverso il solaio di copertura. Il riscaldamento è garantito da una stufa ad aria alimentata a metano posta nel disimpegno, e l'acqua calda è garantita da un boiler posto nel bagno che fornisce acqua calda anche alla cucina. La cantina ha una superficie di **mq. 5,60** ed è situata al piano seminterrato accessibile dal disimpegno e vano comune corredata di porta in legno, luce, pavimento in battuto di cemento con una piccola finestra che si affaccia sul piano di campagna per garantire luce e ricambio

d'aria dall'esterno.

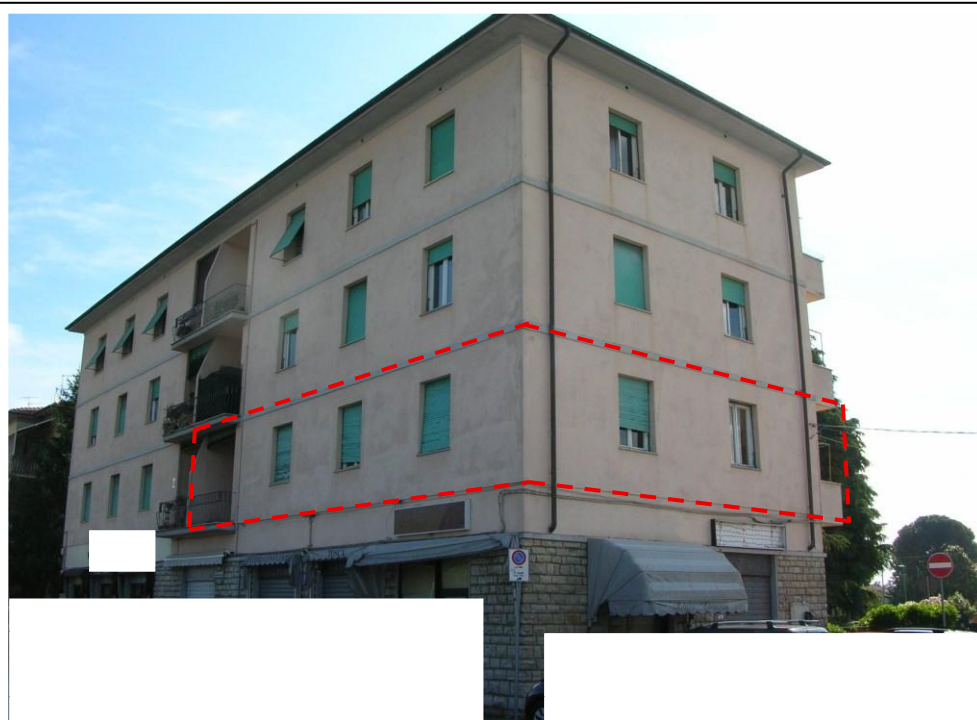
I contatori Enel sono situati all'interno del vano scala condominiale mentre quelli di Acque S.p.a. sono alloggiati nel vano comune posto in giardino. Nel complesso l'appartamento è in buono stato anche se necessita di alcune opere di manutenzione.

Si precisa che ogni utenza deve essere rimessa in pristino a cura e spesa dell'aggiudicatario come pure la rimozione di eventuali materiali presenti all'interno, salvo per i beni mobili che saranno ricompresi nella vendita.

Appartamento - prospetto sud



Prospetto nord - ovest



	Confini	
	L'appartamento confina rispettivamente:	
	A Nord vano scala comune e beni , a sud aria su	
	Via Giuseppe Giovannetti, ad ovest aria su Via Gianni Carlo, e ad	
	Est aria su giardino condominiale e beni salvo se altri più giu-	
	sti o recenti confini.	
	La cantina confina a nord disimpegno comune, a sud giardino con-	
	dominiale, ad est beni , e ad ovest beni sal-	
	vo se altri più giusti o recenti confini.	
	<u>Referenze catastali</u>	
	I beni sono intestati al giusto conto limitatamente ai diritti di 2/3 della	
	piena proprietà per mancata presentazione Dichiarazione di Succes-	
	sione e sono censiti presso l'Agenzia Delle Entrate, al Catasto Fab-	
	bricati, nel Comune di Lucca, Foglio 111 Particella 201 Sub. 9	
	Categoria A/3 (Abitazione di tipo economico)	
	Classe 11 Consistenza vani 7,5 Superficie Catastale mq. 140	
	Rendita €. 852,15 (Allegato n°2), corredato dalla proporzionale quota	
	di comproprietà su tutte le parti comuni dell'intero fabbricato, come	
	per legge, uso e destinazione d'uso in particolare sul vano scala e	
	accesso comune alla cantina.	
	Ai fini della completezza dei dati si precisa quanto segue:	
	- Variazione Toponomastica del 17.06.2020 Pratica n. LU0033072 in	
	atti dal 17.06.2020 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n.	
	13623.1/2020);	

	Si precisa quanto segue: Come riferito dall'amministratore	
	il suddetto condominio è privo di Regolamento Condominiale	
	Stato di possesso	
	L'appartamento alla data del sopralluogo effettuato il 07 Maggio 2026 risultava libero.	
	Provenienza e storia nel ventennio (Allegato 3 - 4)	
	Al la piena proprietà	
	per la quota di 1/1 sull'appartamento posto in Comune di Lucca, cen-	
	sito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 111 Particella, 201 sub. 9 è	
	pervenuta mediante i seguenti titoli e quote:	
	▪ Quota di 1/3 per atto di Cessione di quota immobiliare ai	
	rogiti Notaio Aldo Mignone, stipulato il 02.09.2002 Rep.	
	10.445, registrato a Lucca il 18.09.2002 al n. 3.137 ed ivi tra-	
	scritto il 05.09.2002 al n. 10.286 di Reg. Particolare, mediante	
	il quale	
	, coniugi in	
	regime di comunione legale dei beni, ciascuno per i rispettivi	
	diritti e solidalmente tra di loro per l'intero, vendono a	
	che acquista, in separazione dei beni, la quota di pro-	
	prietà indivisa pari ad 1/3 dell'appartamento sito in Comune di	
	Lucca, censito nel Foglio, 111 Particella, 201 sub.9.	
	▪ Quota di 1/3 per Dichiarazione di Successione presentata a	
	Lucca il 09.03.2010 al n. 379 Volume 9990 del 2010 ed ivi tra-	

scritta il 22.03.2010 al n. **3.202** di Reg. Particolare, in morte di

, a favore di

per il diritto di proprietà e la quota pari a

2/6 sul bene censito in Comune di Lucca nel **Foglio, 111 Par-**

ticella, 201 sub. 9. *Si precisa che la presente dichiarazione*

rettifica la precedente dichiarazione di successione presentata

a Lucca il 25.11.2008 al repertorio n.2/1.712/8 ed ivi trascritta

il 04.12.2008 al n. 15.062 di R. Particolare; per tale provenien-

za risulta mancante l'accettazione espressa di eredità pertanto

sarà cura della procedura procedere con la relativa trascrizio-

ne contestualmente alla trascrizione della vendita.

▪ Alla	la quota di 1/6 di proprietà le è per-
	venuta a seguito di Verbale di Pubblicazione di Testamento ai
	rogiti Notaio Massimo Barsanti, del 1° luglio 1988 Rep.
	27.272, trascritto a Lucca il 15.07.1988 al n. 6.445 di Reg.
	Particolare, a seguito della morte

e successiva Dichiarazione di
Successione Testamentaria presentata a Lucca il 21.11.1988
al n. 99 Volume 1.319 ed ivi trascritta il 25.01.1989 al n. 1.591
di Reg. Particolare, in morte del coniuge

- Ai coniugi **i diritti di 1/6 ciascuno** in comunione legale dei beni sono pervenuti con atto

	autenticato ai rogiti Notaio Massimo Barsanti del 27 luglio	
	1978 e 28 luglio 1978 Rep. 1.527 e 1.536, trascritto a Lucca il	
	02.08.1978 al n.6196 di Registro Particolare (<i>Variato il</i>	
	30.04.2025) mediante il quale l'Istituto Autonomo Per le Case	
	Popolari vende	
		rispet-
	tivamente coniugati in regime di comunione legale di beni, e	
		appartamento e cantina al
	piano seminterrato, censiti in Comune di Lucca nel Foglio,	
	111 Particella, 201 sub. 9.	
	▪ Quota di 1/3 pervenuta al sig.	per Accettazio-
	ne espressa di eredità ai rogiti Notaio Domenico Costantino	
	del 26.03.2025 Rep. 116.830, registrato a Lucca il 31.03.2025	
	al n.2.455 Serie 1T ed ivi trascritto il 31.03.2025 al n. 3.917 di	
	Reg. Particolare, contro la madre	
		a
	favore di	
		che accetta i diritti pari a 2/6 pro in-
	diviso di piena proprietà su un appartamento posto in Comu-	
	ne di Lucca, Via Giuseppe Giovannetti n.25 int.3 ed ivi censito	
	nel Foglio, 111 Particella, 201 sub. 9; per tale formalità non	
	risulta presentata da	la denuncia di successione
	di	, pertanto sarà cura della procedura rego-
	larizzare la posizione contestualmente alla vendita del bene.	

	▪ Atto di Rinunzia pura e semplice ad eredità emesso dal Tribunale di Lucca in data 04.06.2021 Rep. 1.465, trascritto a Lucca il 14.12.2021 al n. 16.435 di Reg. Particolare, mediante il quale _____ ,	
	_____, rinunciano all'eredità della _____	
	_____ sul bene censito in Comune di Lucca nel Foglio, 111 Particella 201 sub. 9	
	▪ Atto di Rinunzia pura e semplice ad eredità emesso dal Tribunale di Lucca, in data 04.06.2021 Rep. 1.466 trascritto a Lucca il 14.12.2021 al n. 16.434 di Reg. Particolare, mediante il quale _____ e _____ ri-	
	_____ nunciano all'eredità di _____	
	_____, su un'abitazione censita in Comune di Lucca, nel Foglio, 111 Particella, 201 sub. 9.	
	▪ Ai coniugi _____ i diritti di 1/6 ciascuno in comunione legale dei beni sono pervenuti con atto autenticato ai rogiti Notaio Massimo Barsanti del 27 luglio 1978 e 28 luglio 1978 Rep. 1.527 e 1.536, trascritto a Lucca il	

	02.08.1978 al n. 6196 di Registro Particolare (<i>Variato il</i>	
	<i>30.04.2025</i>) mediante il quale l'Istituto Autonomo Per le Case	
	Popolari vende ai	
	rispet-	
	tivamente coniugati in regime di comunione legale di beni, e	
	appartamento e cantina al	
	piano seminterrato, censiti in Comune di Lucca nel Foglio,	
	111 Particella, 201 sub. 9.	
	<i>Si precisa che la</i>	
	<i>come risulta dalla de-</i>	
	<i>nuncia di successione n.97 Vol. 1258 trascritta in data</i>	
	<i>17.04.1985 al Registro Particolare n.3.084</i>	
	<u>Vincoli e Servitù</u>	
	Servitù	
	- Servitù di passaggio condotte e tubazioni gravante in fregio	
	all'edificio a favore di altre unità immobiliari.	
	- Servitù di passaggio tubazioni di scarico acque piovane	
	- Si precisa che tutti i lavori eseguiti per costruire il fabbricato e dotar-	
	lo degli impianti e forniture necessarie alle sue necessità sono stati	
	realizzati con criterio unitario, pertanto esistono fra le singole unità	
	che compongono l'immobile reciproche servitù attive e passive che	
	per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi,	
	si formano tra loro nello stesso edificio anche in corso di costruzione	
	come accessi, aree esterne, vedute, cavi sotterranei, tubazioni di	

	ogni tipo, scarichi, forniture, distanze inferiori a quelle legali, ed altro ancora non espressamente riportato in perizia.	
	Vincoli	
	L'immobile è sottoposto ai vincoli urbanistici edificatori previsti nel vigente Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, N.T.A. e Regolamento Edilizio del Comune di Lucca, oltre ai vincoli condominiali come previsto nel Codice Civile, articolo n.1117 del Capo II, Condominio negli Edifici.	
	Pratiche edilizie (Allegato 5)	
	A seguito di consultazione pratiche edilizie on-line rilasciate dal Comune di Lucca, richieste al nome e dei precedenti proprietari oltre che per foglio, particella e subalterno, il sistema ha risposto nessuna pratica trovata, pertanto lo scrivente, ha svolto un'ulteriore ricerca sui titoli di provenienza e presso l'ufficio ERP di Lucca, in data 17.03.2026 ed è emerso quanto segue:	
	Permesso di Costruire n.58/1955 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca, in data 24 Agosto 1955 all'Istituto Autonomo Case Popolari a seguito di istanza presentata l'8 Febbraio 1955 avente ad oggetto i lavori di <i>“Costruzione di case popolari per complessivi 42 appartamenti”</i> spedita all'istituto il 27.08.1955.	
	Si precisa che il suddetto appartamento è privo di “Certificato di Abitabilità” oltre alla dichiarazione di DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE Rilasciata al committente dall'impresa installatrice prevista per l'impianto elettrico,	

	idrico e gas metano come previsto dall'art.7, comma 1, D.M. 22 gennaio 2008, n. 37.	
	Norme Urbanistiche	
	Il fabbricato condominiale ricade all'interno del Regolamento Urbanistico in Zona Omogenea B "Parti del Territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A". La zona Omogenea B comprende gli articoli che vanno dall'Art. 105) all'art. 111) "Aree residenziali" e nello specifico il fabbricato oggetto di stima ricade all'interno dell'art. 106 "Aree residenziali della città recente compatta – UR".	
	Nel Piano Operativo, in riferimento al Piano Strutturale, il fabbricato ricade all'interno del Territorio Urbanizzato - Art. 12 "Perimetro del territorio urbanizzato, limite dei centri abitati e altri elementi identificativi" e nelle "Urbanizzazioni recenti e contemporanee prevalentemente residenziali e miste (B)" in particolare nell'Art. 31 "Tessuti degli isolati chiusi, della città pianificata e compatta (B1)" dove sono indicate le categorie d'intervento in cui è consentita la "Ristrutturazione edilizia conservativa" e la "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva" oltre ad altri interventi meglio descritti nelle "Tavole Cartografiche e Interventi ammissibili". (Allegato 8)	
	Non sono presenti vincoli Paesaggistici o di natura ambientale tra cui il Vincolo Idrogeologico. Nel Piano Operativo, in riferimento al Quadro Geologico - Tecnico (QG), in particolare nel quadro denominato "QG.11.4 – Carta della pericolosità sismica", il fabbricato risulta ricadere in classe di pericolosità sismica S3 – Elevata.	

	Giudizio di conformità	
	Edilizia	
	Dal confronto compiuto nel sopralluogo effettuato in data 07 maggio 2026 con gli elaborati progettuali riferiti all'abitazione e alla cantina sono emerse lievi difformità nelle misure interne che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" previste dalla Legge Regione Toscana 20 agosto 2025 n.51 oltre ad un leggero prolungamento del muro interno della cucina ed una piccola parete d'angolo alta circa ml.1,30 realizzata in camera avente funzione di capoletto.	
	Considerato che l'appartamento non ha subito incremento di superficie né di volume e non vi sono variazioni prospettiche, tali difformità risultano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, pertanto possono essere sanate mediante Attestazione di Conformità rilasciata dal Comune di Lucca in Sanatoria, previo pagamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad €. 1.000,00 come previsto dall'art. 209 Accertamento di Conformità della L.R. 65/2014 escluso diritti di presentazione e spese tecniche che saranno corrisposte a cura e spesa dell'aggiudicatario.	
	Giudizio di Conformità Edilizia	
	L'appartamento risulta parzialmente difforme, ma sanabile e commerciabile. (Allegato 6)	
	Catastale	

	Effettuato il sopralluogo in data 07 maggio 2026 e da un confronto con la Planimetria Catastale lo scrivente ha riscontrato alcune difformità interne nell'appartamento costituite da un prolungamento interno del muro della cucina e di una piccola parete d'angolo alta circa ml. 1,30 realizzata in camera.	
	- La planimetria catastale dell'appartamento presentata al N.C.E.U. nel Comune di Lucca, in data 05 febbraio 1965 Protocollo n.T25.707 (Allegato n° 2), non rappresenta esattamente lo stato attuale dei luoghi a seguito delle difformità sopra riscontrate.	
	Per le suddette difformità è possibile presentare un nuovo accatastamento con procedura DOCFA e si presume una spesa di circa €. 800,00 compreso diritti di presentazione e spese tecniche che saranno corrisposte a cura e spesa dell'aggiudicatario.	
	Giudizio di Conformità Catastale	
	La planimetria risulta parzialmente difforme, ma regolarizzabile (Allegato 6)	
	Impianti e certificazioni	
	Il fabbricato risulta allacciato all'acquedotto comunale e gli scarichi convogliati nella fognatura pubblica oltre ad essere provvisto di allaccio al gas metano ed energia elettrica.	
	Ogni impianto è privo di certificazione dei materiali e non è corredato di "Dichiarazione di Conformità dell'impianto alla regola dell'arte" inoltre ogni singola utenza e fornitura deve essere ripristinata a cura e spese dell'aggiudicatario.	

	Verifiche non eseguite dal C.T.U.	
	- Verifica dei confini e delle distanze dai fabbricati limitrofi;	
	- Controllo della presenza di materiale coibentazione e non realizzato con fibre in amianto;	
	- Accertamento sulla conformità e funzionalità degli impianti esistenti in particolare elettrico, idrico e gas;	
	- Controllo dei requisiti acustici passivi dell'appartamento;	
	- Analisi volte al contenimento energetico dei consumi;	
	- Rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n.13 in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici;	
	-Controllo sul funzionamento del sistema di smaltimento dei liquami;	
	Iscrizioni e Trascrizioni (Allegato 3)	
	A seguito di ispezioni telematiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucca, si elencano le seguenti iscrizioni e trascrizioni come segue:	
	- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di rendita vitalizia ai rogiti Notaio Costantino Domenico, del 29.03.2010 Rep. 97.491, trascritta a Lucca il 1° aprile 2010 al n. 1130 di Reg. Particolare, per una somma totale di	
	per una durata di 30 anni, a favore	
	, contro	

		per il
	diritto di proprietà e la quota di 4/6 e	
	per il diritto di proprietà e la quota di 1/6 e	
	, per il diritto di proprietà e la quota di	
	1/6 , gravante sul bene posto in Comune di Lucca, censito al Catasto	
	Fabbricati nel Foglio, 111 Particella, 201 sub. 9	
	Trascrizione	
	- Sentenza di apertura di Liquidazione Controllata emessa dal	
	Tribunale di Lucca il 27.01.2026 Rep. 7, trascritta a Lucca il	
	16.02.2026 al n. 1950 di Reg. Particolare, a favore Massa dei Credi-	
	tori Liquidazione Controllata	
	, gravante	
	per il diritto di proprietà e la quota pari all'intero 1/1 su un apparta-	
	mento corredato di cantina interrata posto in Comune di Lucca, cen-	
	sito al Catasto Fabbricati nel Foglio, 111 Particella, 201 sub. 9	
	<i>Metodo applicato per il calcolo della Superficie Commerciale</i>	
	<i>dell'unità immobiliare in oggetto</i>	
	Per determinare la “ <i>Superficie Commerciale</i> ”, costituita dalla	
	superficie principale più le superfici secondarie, il sottoscritto ha uti-	
	lizzato come criterio di misurazione per entrambi la “ <i>Superficie In-</i>	
	<i>terna Lorda</i>” (SIL) come indicato dal Codice delle Valutazioni Im-	
	mobiliari, al Capitolo 18 paragrafo 4.3 in cui per Superficie Interna	

Lorda si intende l'area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 dal piano del pavimento con inclusi gli spessori dei muri divisorii interni e dei tramezzi, sommata alla superficie secondaria, intesa come superficie accessoria, formata da balconi, terrazze, cantine etc.

Per il calcolo di quest'ultima, e rendere omogenea tutta la superficie, lo scrivente si è avvalso dei "*coefficienti di ponderazione*" espressi in percentuale che uniforma la superficie secondaria alla superficie principale in funzione delle caratteristiche del bene.

Norme di valutazione

Il processo logico – metodologico, finalizzato alla elaborazione del Rapporto di Valutazione, si basa sullo standard valutativo tenuto conto dei principi teorici dell'estimo inteso come l'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la valutazione dei beni immobili residenziali anche ai fini di una possibile concessione del credito.

Tale previsione determina il più probabile valore di mercato in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione, della vicinanza ai servizi, della possibilità di ristrutturazione e della condizione di mercato che si basa sulla relazione fra domanda ed offerta.

Ciò premesso si deve tener conto che il valore di mercato espresso in perizia non è un valore puro di vendita, ma bensì rappresenta un

	valore di stima che si inserisce in un contesto di vendita forzata a se-	
	guito di ricorso depositato dal	diretto ad ottenere
	l'apertura della liquidazione controllata nei propri confronti	
	.	
	Metodo di valutazione e fonti di informazione	
	Il metodo applicato per eseguire la stima dell'immobile in oggetto è	
	definito "Metodo comparativo", che si basa sul confronto	
	dell'immobile oggetto di stima, con altri simili inseriti nello stesso	
	segmento di mercato, con le stesse caratteristiche, nella stessa zona	
	con superficie pressoché simile, compravenduto di recente.	
	Questo confronto si svolge attraverso una ricerca su immobili analo-	
	ghi che hanno caratteristiche simili come altezza di piano, superficie	
	dei balconi, anno di costruzione, stato di manutenzione, affacci pre-	
	valenti ed altro ancora che consentono di arrivare ad un valore finale	
	di stima il più aderente possibile all'immobile in oggetto e alla realtà	
	di mercato	
	Effettuata una ricerca catastale presso immobili simili, che si affac-	
	ciano sulla stessa strada, compravenduti di recente e condotta una	
	ricerca presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, della Provincia di	
	Lucca, Comune di Lucca, per foglio e mappale è emerso un appa-	
	ramento compravenduto in data 18.11.2021 posto in Via Carlo Gian-	
	ni, n.74 con caratteristiche simili, costruito nello stesso periodo, ma	
	con superficie e vani inferiori	
	Assunto come comparabile l'immobile compravenduto con atto ai ro-	
	giti Notaio Pierandrea Losito, stipulato in data 18.11.2021, Rep.	

1779, trascritto in data 19.11.2021 al numero 15153 di registro particolare, acquistato al prezzo di €. 120.000,00 posto al piano secondo, censito nel Comune di Lucca, Foglio 111 particella 209 sub. 500 Categoria A/3 Classe 11 vani 5 con superficie mq.88 anziché mq. 140 lo scrivente ha svolto ogni aggiustamento oltre a prendere in esame anche la fonte specializzata fornita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia Delle Entrate, con riferimento al 2° Seme-
stre 2025, con il seguente risultato:

Provincia di **Lucca** - Comune: **Lucca**

Fascia/Zona **San Marco**

Codice di Zona: **C1**

Microzona catastale: n.1

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Stato conservativo: **Normale**

Tipologia:

-Abitazioni di tipo economico Valore Mercato (€/mq.)-

Minimo €. 1.400,00 = Massimo €. 1.850,00 = **Medio €. 1.625,00**

Tenuto conto della differenza di superficie fra l'immobile comparabile di mq. 88 e l'appartamento oggetto di stima di mq. 140 ed apportando ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, nonché tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per accrescere l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato è pari ad **€/mq. 1.625,00 €/mq.**

Questo valore stabilito alla data di stima, è scaturito dalla media matematica del valore minimo – massimo per le civili abitazioni con stato conservativo normale e tiene conto dello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del sopralluogo, con tutti gli annessi, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento la superficie commerciale.

Sviluppo valutazione

Esaminato quanto sopra e fatta ogni giusta considerazione, l'esperto calcola la "Superficie Interna Lorda" (S.I.L.) e la rapporta ai "Coefficienti di ponderazione" come indicato nel Codice delle Valutazioni Immobiliari al Capitolo 18 paragrafo 4.5 lettera b) che attribuiscono alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto alla superficie principale, così da ottenere una superficie commerciale su cui applicare il valore di stima al mq.

Descrizione Consistenza

Superficie	Coeffic. Ponderazione	Sup. Commerciale
Appartamento	mq. 118,14 x 100%	mq. 118,14
Balconi aperti	mq. 8,61 x 30%	mq. 2,58
Cantina	mq. <u>5,61</u> x 50%	<u>mq. 2,81</u>
Totale sup. effettiva mq. 132,36		
Totale superficie commerciale		mq. 123,53

Valutazione superficie commerciale

	Appartamento	mq. 118,14 x €/mq. 1.625,00 € 191.977,50
	Balconi	mq. 2,58 x €/mq. 1.625,00 € 4.192,50
	Cantina	mq. 2,81 x €/mq. 1.625,00 <u>€ 4.566,25</u>
	Valore commerciale	€ 200.736,25
	<i>Decurtazione valore di stima</i>	
	Considerato che l'immobile ricade all'interno della procedura di Liquidazione Controllata e la vendita dell'appartamento avviene tramite una pubblica asta seguendo un iter di vendita forzata, il sottoscritto ritiene congruo decurtare del 20 % il valore commerciale sopra ottenuto, in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e della mancanza di garanzia per vizi occulti così da ottenere il seguente valore:	
	Totale Valore commerciale	€ 200.736,25
	Oneri presunti regolarizzazione urbanistica/catastale	<u>€ - 1.800,00</u>
	Valore	€ 198.936,25
	Decurtazione del 20%	
	€ 198.936,25 x – 20% = € 39.787,25 = € 159.140,00	
	<i>In cifra tonda € 159.000,00</i>	
	<i>(Centocinquantanovemila,00)</i>	
	Si precisa che nel valore finale sopra indicato è compresa l'incidenza di tutte le parti e/o aree comuni condominiali, ed ogni altra opera non descritta nella presente relazione, destinata all'uso comune come meglio disposto dall'art. 1117 del Codice Civile	

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di venticinque pagine, di aver adempiuto in modo esaustivo al gradito incarico ricevuto.

Lucca, lì 13 luglio 2026

Geom. Luigi Di Giulio