

TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Giudiziale impresa individuale ANTICA MESCITA RTINI DI MARTINI ELISABETTA con sede in Lucca, via Provinciale Morianese n. 2948 p.IVA 02222760460 cod. fisc. MRT LBT 76P56 E715E R.F. N° 87/2025.

Giudice Delegato: Dott. Giulia Simoni.

Curatore: Dott. Comm. Martina Cacini.

Oggetto: Relazione di stima.

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale dell'impresa individuale ANTICA MESCITA RTINI DI MARTINI ELISABETTA con sede in Lucca, via Provinciale Morianese n. 2948 p.IVA 02222760460 cod. fisc. MRT LBT 76P56 E715E, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà dell'impresa individuale e del socio della stessa.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, al fine di identificare i beni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca, per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

RELAZIONE

LOTTO UNICO: terra-tetto di tipo popolare a schiera con altri similari per civile abitazione posto in Comune di Lucca, frazione di San Vito, piazza Contessa Matilde n. 35.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE:

Diritti di un mezzo di piena proprietà ($1/2$) su terra-tetto di tipo popolare a schiera con altri similari per civile abitazione, posto in Comune di Lucca, frazione di San Vito, piazza Contessa Matilde n. 35.

Il fabbricato, posto in zona centrale, fa parte di un unico corpo di fabbrica di forma pressoché rettangolare, composto da complessive 8 unità per civile abitazione, edificato a partire dall'anno 1955 dall'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Lucca.

Il bene è composto al piano terra (rialzato dal piano di campagna) da: ingresso-soggiorno, piccolo disimpegno, cucina e sotto-scala; al piano primo da: camera, cameretta (avente superficie utile inferiore ai 9 mq.), disimpegno e bagno; al sotto-tetto da soffitta morta accessibile da botola nel solaio posto nel disimpegno.

Tutti i piani sopra detti, con la sola eccezione della soffitta morta, sono collegati da vano scale interno; corredata il bene ripostiglio esterno con in aderenza piccolo porticato e resede esclusiva, posti a nord.

L'unità è dotata, inoltre, dalla rispettiva comproprietà da tutte quelle parti dell'edificio che per loro natura, uso e destinazione sono da ritenersi comuni il tutto ai sensi dell'art 1117 del Codice Civile.

Si accede all'immobile direttamente dalla piazza Contessa Matilde dal civico 35, ed anche dalla resede esclusiva, posta a nord del corpo di fabbrica principale, attraverso cancello che immette in un viottolo comunale.

Si precisa che il terreno inghiaiato posto frontalmente all'ingresso principale della abitazione, utilizzato da tutti frontisti come area di parcheggio, non è di proprietà delle singole unità nel del palazzo, ma fa parte della pubblica viabilità come ben individuabile nell'estratto di mappa catastale e dalla planimetria catastale allegati alla presente relazione.

Il terra-tetto presenta una superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 28 (escluso vano scale) ed altezza interna di circa ml. 2,98 precisando che l'altezza del piccolo disimpegno tra soggiorno e cucina presenta una altezza di circa ml. 2,20; al piano primo superficie netta a pavimento di circa mq. 28 (escluso vano scale) ed altezza interna di circa ml. 3,00; il piccolo ripostiglio esterno presenta una superficie netta a pavimento al piano terra di circa mq. 4,50 ed altezza interna ricompresa tra di circa ml. 2,00 ed i ml. 2,24.

Trattasi di complesso immobiliare posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle vicinanze; il bene dista circa Km 2 dalle mura storiche di Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato nella sua interezza si presenta in normali condizioni di manutenzione, l'immobile non presenta problemi di stabilità, infatti da un primo esame sommario sia le murature portanti sia i solai, non presentano lesioni, torsioni o flessioni di alcun genere.

Internamente l'abitazione si presenta in non ottimali condizioni di manutenzione, si sono rilevati alla data del sopralluogo, aprile-maggio 2026, al piano primo infiltrazioni di acqua piovana, provenienti presumibilmente dalla copertura oltre

ad alcune fessurazioni interne dell'intonaco; il ripostiglio esterno presenta internamente un notevole ammaloramento dell'intonaco.

Dall'analisi della documentazione edilizia si desume che l'immobile è stato costruito con struttura in muratura ordinaria, i solai interni sono in latero-cemento, la copertura è del tipo a capanna con manto in tegole di cotto.

Esternamente ed internamente il fabbricato si presenta tinteggiato ed intonacato, la resede esclusiva di corredo dell'unità parte è lastricata in porfido e parte è inghiaiaata; gli infissi esterni, al piano terra e primo, sono legno dotati di vetro semplici, quelli del piano terra sono corredati da persiane, mentre quelli del piano primo sono corredati da avvolgibili di plastica.

Internamente sono presenti in tutti i locali, con l'esclusione del bagno, pavimenti in mattonelle di graniglia di marmo, nel bagno, ammodernato nei primi anni 90 come comunicomi dagli occupanti, presenta pavimento e rivestimento di ceramica, la scala interna di collegamento tra piani e rivestita di marmo.

Le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è in legno e vetro semplice; tutti gli infissi, ad esclusione delle persiane, sono riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato stesso.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- condizionamento: presente al piano primo con split a parete ed unità esterna posta sul tetto. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;
- b)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- c)- gas: allacciato alla rete di gas metano passante in zona;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

d)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;

e)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è autonomo dotato di caldaia a gas metano posta nel locale bagno, i radiatori sono in elementi di alluminio. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario;

f)- elettrico: impianto elettrico sotto traccia; si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità, inoltre non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento se necessario resta a carico del futuro aggiudicatario.

CONFINI:

L'unità per abitazione e pertinenza confinano nel complesso a nord e sud con viabilità pubblica; ad est con beni di cui ai mappali 22 sub. 8 e mappale 369; ad ovest con beni di cui ai mappali 22 sub. 6 e mappale 367, tutti del foglio 113 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo eseguito nell'anno 2026, risulta libero da locazioni e/o comodati. Il bene è occupato dai sig.ri nata a Lucca il e Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976, il quale lo utilizzano come propria abitazione di residenza.

Si fa presente che la sig.ra Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976 è di stato civile libero, come confermato a mezzo e-mail al sottoscritto, dallo Stato Civile del Comune di Lucca.

REFERENZE CATASTALI:

Il bene è censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto di
nata a Lucca il : Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976 nella
quota di 1/2 ciascuno di proprietà, come segue:

- terra-tetto e pertinenza **foglio 113 mappale 22 sub. 7 e mappale 368 graffiati**
categoria A/3, classe 8, consistenza vani 5,5 , Superficie Catastale Totale: 70 mq.
Totale escluse aree scoperte 69 mq. Rendita Catastale € 369,27.

Dati derivanti variazione del 23/06/2020 Pratica n. LU0034601 in atti dal
23/06/2020 variazione toponomastica d'ufficio n. 14453.1/2020; variazione del
09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 01/01/1992
variazione del quadro tariffario; dati provenienti dall'Impianto meccanografico del
30/06/1987.

Si fa presente che l'ultima planimetria agli atti, per quanto concerne l'abitazione,
sostanzialmente rappresenta l'effettiva consistenza del bene, per quanto riguarda la
pertinenza si vuole evidenziare che non è rappresentata sulla planimetria il
porticato realizzato in aderenza alla stessa, pertanto si precisa che resterà a carico
del futuro aggiudicatario l'onere della corretta rappresentazione catastale dell'unità
con metodologia DOCFA.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 22 ente urbano di mq. 290 proviene dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974; il mappale 368 ente urbano di mq. 30 proviene dall'Impianto meccanografico del 13/09/1974.

La mappa catastale in scala 1:2000 denominata "wegis" non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi in quanto sulla stessa non è rappresentato il porticato in aderenza al ripostiglio esterno alla abitazione, pertanto si precisa che resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere della corretta rappresentazione grafica con metodologia PREGEO.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti di un mezzo di piena proprietà (1/2) del bene sopra riferito è pervenuto a Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976, per successione dal padre _____ nato a _____ il _____ e deceduto il _____ denuncia di successione n. 98 volume 1694 registrata a Lucca il 17/01/2008 ed ivi trascritta il 18/08/2008 al n. 9823 di reg. part..

Si precisa che sia nella nota di trascrizione sia nella denuncia di successione l'immobile ereditato non è stato correttamente identificato, ovvero viene riportato come "*Catasto Fabbricati di Lucca foglio 133 mappale 22*" anziché i corretti dati catastali foglio 113 mappale 22 sub. 7 e mappale 368 graffiati.

Si fa presente inoltre che è non stata rintracciata la relativa accettazione tacita di eredità.

Anteriormente al ventennio i beni erano di proprietà di _____ nato a _____ il _____, nella quota dell'intera piena proprietà (1/1), pervenuti da potere di _____ lo nato a _____ a il _____ 0, atto Notaio Lamberto Simi del

12/06/1984 repertorio n. 15247 trascritto a Lucca il 22/06/1984 al n. 5906 di reg. part..

A l [] lo nato a [] il [] beni erano pervenuti dall'Istituto Autonomo Case Popolari, per contratto di cessione in proprietà di alloggio popolare costruito con contributo o concorso dello stato con pagamento del prezzo in unica soluzione, [] fassa del [] repertorio n. 19287, registrato a Lucca il 20/10/1970 al n. 4514, ed ivi trascritto il 01/06/1974 al n. 4875 di reg. part..

Si fa presente che il sottoscritto Esperto stimatore ha contattato la società E.R.P. Lucca (ex. I.A.C.P.) la quale ha fatto presente che sul bene oggetto della presente relazione *“non sussistono vincoli di inalienabilità temporale, di prezzo massimo di cessione e/o di prelazione da parte dell'Ente cedente o suoi aventi causa, inerenti l'eventuale trasferimento di proprietà dell'immobile, originati dalla suddetta compravendita ed attualmente vigenti”*, il tutto come da documentazione allegata alla presente relazione.

I restanti diritti di un mezzo (1/2) di piena proprietà spettano alla sig.ra

[] sa nata a [] il [] cod. fisc. [] , pervenuti per successione del marito [] opra indicata.

DOTAZIONI COMUNI:

A livello catastale non sono presenti comunanze, infatti ogni unità del complesso risulta essere indipendente l'una dall'altra, salvo quanto sotto riportato; si precisa infine che agli atti dell'agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, non è presente l'elaborato planimetrico nonostante il complesso edilizio sia diviso in subalterni, pertanto si precisa che Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

resterà a carico del futuro aggiudicatario l'onere della presentazione del sopra detto documento, se necessaria, con metodologia DOCFA.

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica, sismica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Appare opportuno segnalare, vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di stima, che la stessa risulta sottoposta agli obblighi condominiali nascenti dalle vigenti norme in materia e del regolamento condominiale, se esistente.

Inoltre si fa presente, vista la natura condominiale del fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di stima, che le opere relative alle condutture della varie utenze, scarichi e quant'altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, potrebbero essere state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

CERTIFICAZIONI:

Si precisa che l'unità immobiliare non è dotata del certificato di abitabilità, dell'Attestato di Prestazione Energetica e non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

QUOTE CONDOMINIALI:

La sig.ra Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976 informava il sottoscritto Esperto stimatore che il complesso immobiliare in cui è ubicato il bene oggetto di valutazione:

- 1)- non è dotato di amministratore condominiale;
- 2)- non è presente un regolamento di condominio specifico, fatta eccezione per le disposizioni previste dal Codice Civile, in materia.

SITUAZIONE EDILIZIA:

Si premette che la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione alla tipologia di immobile e di committente, tenuto conto in particolare del numero di interventi che l'Istituto Autonomo Case Popolari ha eseguito nella frazione di San Vito, pertanto l'elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si precisa che:

- a)- per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o

calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale;

b)-non è stata effettuata la verifica plano-volumetrica del fabbricato, del posizionamento dello stesso e dell'effettiva superficie dei lotti di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti, il rispetto della verifica della permeabilità dell'area, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Lucca ha informatizzato tutte le pratiche edilizie, il sottoscritto Esperto stimatore non ha potuto fisicamente visionare la pratica, pertanto non si può escludere che vi siano documenti che non sono stati inviati a seguito della richiesta formulata.

Nel caso specifico, il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Da quanto potuto accertare, l'unità non è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, la stessa è stata richiesta, ma nei registri dell'Archivio Storico di Lucca, non risulta essere mai stata rilasciata.

Come dichiarato nei titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso

l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca, ai sensi e per gli
Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, il complesso immobiliare al cui interno è posta l'unità oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, in particolare, il fabbricato per abitazione, risulta essere stato costruito con Permesso di Costruire n. 58 del 24/08/1955, si precisa che tra i documenti inviati non è presente né la comunicazione di inizio lavori né quella di fine lavori.

Relativamente al permesso di costruire sopra citato si fa presente che con lo stesso titolo sono stati realizzati due distinti complessi immobiliari, uno è quello al cui interno è presente il bene oggetto di valutazione e l'altro è posto nelle vicinanze dello stadio comunale Port'Elisa; pertanto non è stato possibile accertare con esattezza se le condizioni speciali presenti sulla cartellina del P.d.C. (vedi allegato n. 9), si applichino ad entrambi i fabbricati autorizzati od ad uno solo dei due.

I fabbricati pertinenziali alle abitazioni del complesso, sono stati ampliati in forza di Licenza Edilizia n. 839 del 27/10/1966, si precisa che tra i documenti inviati non è presente né la comunicazione di inizio lavori né quella di fine lavori.

Inoltre il sottoscritto Esperto stimatore non ha rintracciato la licenza iniziale con cui sono stati edificati i fabbricati pertinenziali, visti i molteplici interventi edilizi similari eseguiti dall'I.A.C.P. in zona.

Relativamente al bene di proprietà della sig.ra Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976, in riferimento agli elaborati grafici di cui ai titoli sopra detti, paragonato con lo stato attuale dei luoghi, non ha fatto rilevare sostanziali differenze ad eccezione di:

Abitazione:

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

- 1)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in rientrano nella tolleranza di Legge;
- 2)- la scala di accesso al piano primo è stata realizzata, presumibilmente in corso d'opera vista la tipologia e vetustà dei materiali, in maniera difforme da quanto presente nella tavole del P.d.C. sopra detto (la conferma a quanto sopra detto viene dalla planimetria catastale agli atti redatta nell'anno 1965);
- 3)- realizzazione di piccolo soppalco per alloggio armadiatura a muro nella camera matrimoniale al piano primo sopra il vano scale;
- 4)- realizzazione di botola per accedere al sotto-tetto.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, ad eccezione dell'apposizione di tettoie a sbalzo sopra le porte di ingresso del piano terra e l'apposizione di persiane.

Si precisa infine tra il piano di calpestio del piano terra e quello del piano di campagna, è presente un scalino in più rispetto a quanto autorizzato con probabile conseguente aumento volumetrico dell'interro complesso immobiliare, inoltre l'altezza interna libera del piano terra è di circa ml. 3,00 anziché i ml. 3,50 indicati nelle condizioni speciali di rilascio del P.d.C. n. 58 del 24/08/1955 (vedi Allegato n. 9 alla perizia).

Fabbricato pertinenziale:

- 5)- internamente sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica, si precisa che dette differenze in parte rientrano ed in parte non rientrano nella tolleranza di Legge;

- 6)- la pertinenza si presenta in pianta con dimensioni inferiori a quanto autorizzato con conseguente diminuzione della volumetria, nonostante una delle due altezze sia superiore a quanto riportato nella tavola grafica;
- 7)- realizzazione in aderenza al lato sud del fabbricato pertinenziale di porticato con struttura portante mista in legno-ferro e manto metallico tipo copertura in laterizio;
- 8)- diverso posizionamento sul terreno di proprietà della pertinenza la quale risulta essere stata edificata sul confine nord del complesso, come anche tutte le altre pertinenze presenti.

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, ad eccezione della mancata realizzazione dell'accesso carrabile posto sulla via pubblica ed apertura di nuovo vano porta per accedere al locale.

Si precisa infine che non sono state rintracciate autorizzazioni specifiche per le opere di sistemazione esterna presenti sul posto, quali recinzioni cancelli e pavimentazioni, pertanto la loro regolarizzazione resterà a carico del futuro aggiudicatario.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli

Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze
Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si precisa pertanto che per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può

esprimersi ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto Esperto stimatore fa presente che nello svolgimento dell'incarico sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- 1)- 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;
- 2)- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;
- verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- 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 interrate 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 dell'unità immobiliare esaminata della quale, 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, dell'unità immobiliare esaminata della quale 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 esaminati delle quali, pertanto, si ignorano le 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 alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminati 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 sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;
- verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura e/o a vista del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il censimento/denuncia o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili del quale, pertanto, si ignora la conformità.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 06/06/2026, l'immobile di proprietà di Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1)- Trascrizione n. 234 del 12/01/2026:

Reg. Part. n. 234 del 12/01/2026 trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale atto del Tribunale di Lucca del 09/12/2025 repertorio n. 1396/2025 a favore della MASSA DEI CREDITORI DI ANTICA MESCITA RTINI DI MARTINI ELISABETTA contro MARTINI ELISABETTA nata a Lucca il 16/09/1976, gravante sui diritti di un mezzo di piena proprietà (1/2) del bene distinto all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Lucca foglio 113 mappale 22 sub. 7 e mappale 368 graffati. A margine della nota non sono presenti annotazioni e/o comunicazioni.

VALUTAZIONI SULLA COMODA DIVISIBILITÀ IN CASO DI VENDITA IN QUOTA:

Si premette, in linea generale, che per la divisione in natura di un bene immobile, come da quote possedute, si fa riferimento ai principi della comoda divisibilità, che sono disciplinati dagli articoli 720 e 1114 c.c. e s.m.i., i quali presuppongono che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive. È inoltre necessario che dette porzioni possano formarsi senza la necessità di affrontare e risolvere problemi tecnici che richiedano costi eccessivi e/o si presentino particolarmente complessi, ovvero che determinino un notevole deprezzamento del valore delle singole porzioni rispetto all'intero. Ne consegue che, ove la divisione in natura del bene si presenti particolarmente difficoltosa o dispendiosa, *“può realizzarsi anche mediante l'attribuzione dell'intero immobile ad uno dei conviventi previa corresponsione del conguaglio a favore delle altre parti non assegnatarie, oppure attraverso la vendita a terzi dell'immobile e la conseguente distribuzione del ricavato in proporzione alle quote di partecipazione alla comunione dei ciascuno dei partecipanti”*.

Premesso quanto sopra il sottoscritto Esperto stimatore ritiene che il bene oggetto di valutazione per sua natura, costituzione e morfologia non sia comodamente divisibile come da quote di proprietà degli aventi diritto.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare come criterio di misurazione la “Superficie Esterna Lorda” (SEL), per la quale si intende l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro esterno del muro perimetrale per ciascun piano fuori terra od entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 del piano del pavimento, la quale include lo spessore dei muri e tramezzi interni, pilastri e colonne, lo spazio interno di circolazione (scale, ascensore ecc.), condotti verticali. I principi teorici che saranno utilizzati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'unione di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto verrà applicato il procedimento sintetico-comparativo, le fasi del procedimento prevedono:

1. Individuazione del parametro tecnico di riferimento;
2. Selezione del campione di beni immobiliari simili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche tecniche per la comparazione;
3. Analisi della distribuzione di frequenza dei prezzi unitari (o parametrici);
4. Comparazione tra il valore del bene da stimare ed il prezzo più frequente tra quelli rilevati nel mercato;

5. Calcolo della superficie convenzionale e/o commerciale;
6. Stima del valore di mercato.

SVILUPPO E STIMA:

LOTTO UNICO: terra-tetto di tipo popolare a schiera con altri simili per civile abitazione posto in Comune di Lucca, frazione di San Vito, piazza Contessa Matilde n. 35.

Nella zona limitrofa si sono individuati i seguenti comparabili:

- 1)- trascrizione n. 2235 del 2023 appartamento per civile abitazione in Lucca, frazione San Vito, via Corsica n. 329 superficie commerciale stimata 105,65 mq., valore di compravendita complessivo € 125.000,00 , prezzo medio €/mq. 1.183,15;
- 2)- trascrizione n. 5223 del 2024 appartamento per civile abitazione in Lucca, frazione San Vito, via Corsica n. 333 superficie commerciale stimata 112,90 mq., valore di compravendita complessivo € 110.000,00 , prezzo medio €/mq. 974,31;
- 3)- trascrizione n. 10523 del 2023 appartamento per civile abitazione in Lucca, frazione San Vito, via Manfredo Bertini n. 18 superficie commerciale stimata 92,45 mq., valore di compravendita complessivo € 70.000,00 , prezzo medio €/mq. 757,17;
- 4)- trascrizione n. 7404 del 2023 appartamento per civile abitazione in Lucca, frazione San Vito, via Corsica n. 306 superficie commerciale stimata 93 mq., valore di compravendita complessivo € 109.000,00 , prezzo medio €/mq. 853,21.

Il sottoscritto Esperto in base agli elementi esposti, visti i comparabili rintracciati in zona sopra riportati, rilevato che il Valore di Massima Frequenza, al metro quadrato di superficie commerciale, per gli immobili simili a quello da stimare sia

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

quantificabile in circa €/mq 940,00 , tenuto conto delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, in particolare delle sue condizioni manutentive, del fatto che ad oggi non è stato interessato dai lavori di ammodernamento e pertanto le rifiniture sono le stesse dell'epoca di realizzazione, con la sola eccezione del bagno che è stato rifatto all'inizio degli anni 90, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi e tenuto conto di tutto quanto sopra rilevato, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 900,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario comprende l'incidenza della piccola resede esclusiva e tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

LOTTO UNICO: terra-tetto di tipo popolare a schiera con altri similari per civile abitazione posto in Comune di Lucca, frazione di San Vito, piazza Contessa Matilde n. 35:

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
abitazione	mq. 73	100%	mq. 73
pertinenza	mq. 5,50	50%	mq. 2,75
Totale superficie			mq. 75,75

mq. 75,75 x 900,00 €/mq. = €. 68.175,00

arrotondati ad € 68.000,00 (Euro sessantottomila/00)

Tenuto conto che la sig.ra Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976 è titolare di un mezzo di piena proprietà (1/2), il valore della sua rispettiva quota è pari alla metà del valore sopra riferito oltre ad una percentuale di deprezzamento del 10% dovuta al fatto che l'unità non è comodamente divisibile, come sopra riferito e

pertanto una vendita in quota risulta sempre difficoltosa e non “appetibile” sul mercato immobiliare.

Valore quota pari ad 1/2 spettante a Martini Elisabetta nata a Lucca il 16/09/1976:

$\text{€ } 68.000,00 \times 1/2 - 10\% = \text{€ } 30.600,00$.

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un’ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

LOTTO UNICO: terra-tetto di tipo popolare a schiera con altri similari per civile abitazione posto in Comune di Lucca, frazione di San Vito, piazza Contessa Matilde n. 35.

$\text{€ } 30.600,00 - 20\% = \text{€ } 24.480,00$

Arrotondato ad € 24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00).

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di venticinque fogli scritti su venticinque pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale;
- Allegato n. 2 Estratto mappa satellitare;
- Allegato n. 3 Visura catastale del bene;
- Allegato n. 4 Planimetria catastale del bene;
- Allegato n. 5 Fotografie interne del bene;

Lucca, viale San Concordio n. 996/a – cell. 335 62777837 e-mail fabdine@gmail.com

Studio Tecnico
Geom. Fabio Dinelli

- Allegato n. 6 Fotografie esterne del bene;
- Allegato n. 7 Atti di provenienza;
- Allegato n. 8 E-mail E.R.P. Lucca;
- Allegato n. 9 Cartellina del P.d.C. n. 58 del 1955.

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 08/06/2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli