

TRIBUNALE DI LUCCA

Liquidazione Controllata

R.F. N° 14-2026.

Giudice Delegato: Dott. Giulia Simoni.

Curatore: Dott. Comm. Gabriele Vannucchi.

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 Controllata della

, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della

Accettato l'incarico venivano eseguite ricerche ipotecarie su base nazionale, ed in seguito 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 Altopascio, per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la eventuale destinazione urbanistica dei terreni.

Si accede all'abitazione dalla scala condominiale che immette nella resede comune ed in seguito attraverso servitù attiva di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo sulla striscia di terreno (sulle carte denominata via Francesca Romea) della costante larghezza di ml. 5,00 gravante sugli originari mappali 189, 398 e 327 del foglio 14 di Altopascio (oggi mappale 398) che immette nella Strada Provinciale 61 Lucchese Romana.

Servitù costituita con atto Notaio Roberto Martinelli del 19/03/1999 repertorio n. 104957, trascritto a Lucca il 02/04/1999 al n. 3205 di reg. part., atto dove viene disciplinata la manutenzione della strada e le relative quote, Allegato n. 10 alla presente perizia.

L'appartamento presenta al piano secondo una superficie netta a pavimento, escluso vano scala, di circa mq. 33 ed altezza interna di circa ml. 2,69 oltre a terrazza chiusa di circa mq. 5; al piano mansarda una superficie netta a pavimento escluso vano scala, di circa mq. 20 ed altezza interna ricompresa tra circa ml. 2,00 e ml. 3,24 oltre a ripostiglio ricavato dalla chiusura di terrazza a vasca di circa mq. 8 e terrazza di circa mq. 5.

Trattasi di fabbricato, posto in zona pianeggiante, a prevalente destinazione residenziale e commerciale, ed avente tutte le infrastrutture principali poste nelle immediate vicinanze; il bene dista circa Km 1 dal centro di Altopascio e circa Km 15 dal capoluogo di Provincia Lucca.

Considerando il generale stato di conservazione, l'intero stabile 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, ad eccezione dell'ammaloramento della tinteggiatura e sottostante intonaco nelle murature perimetrali, al piano terra, dovuta presumibilmente da umidità di risalita, e nella gronda di aggetto del tetto dove sono presenti sfogliature

della tinteggiatura dovute presumibilmente da infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

Anche l'appartamento si presenta in normali condizioni di manutenzione, non sono comunque presenti problemi di salubrità, si precisa solamente che sono presenti delle muffe sulle pareti in muratura esterne del terrazzo chiuso; al piano secondo è stata sanata, si presume, la muratura esterna dello stabile all'altezza del pavimento della terrazza del piano mansarda, infatti in alcuni punti non è stata ripresa la tinteggiatura.

Internamente l'appartamento si presenta tinteggiato ed intonacato; gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio, corredati da avvolgibili in plastica; la porta d'ingresso è rivestita in legno di tipo blindato, le porte interne sono in legno.

Internamente sono presenti in tutti i locali, pavimenti in mattonelle di gres-porcellanato, nei bagni il pavimento ed il rivestimento sono sempre di gres-porcellanato; la scala interna è con struttura metallica e scalini di legno; i terrazzi hanno pavimentazione in mattonelle tipo cotto.

La resede comune dove insistono i posti auto è in auto-bloccante, la stessa risulta essere delimitata da recinzione in muratura ed immette nella strada dove si esercita la servitù di passo.

A livello impiantistico si fa presente:

- a)- fognatura: l'unità risulta allacciata alla pubblica fognatura passante in zona;
- b)- idrico: l'approvvigionamento idrico avviene tramite il pubblico acquedotto passante in zona;
- c)- termico: l'impianto termico per il riscaldamento e acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia a gas metano, posta sulla terrazza chiusa del piano secondo, corredata da radiatori parte in alluminio e parte in acciaio. Si precisa che per detto impianto non sono

state rinvenute le relative certificazioni di conformità. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se detto impianto sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento resta a carico del futuro aggiudicatario;

d)- elettrico: impianto elettrico è parte sotto traccia e parte esterno in canaletta. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento resta a carico del futuro aggiudicatario;

e)- l'appartamento è dotato di impianto video-citofonico;

f)- condizionamento: è presente impianto di aria condizionata nei locali principali con split a parete ed unità esterne parte in facciata e parte sul terrazzo del piano secondo. Si precisa che per detto impianto non sono state rinvenute le relative certificazioni di conformità. Si fa presente infine che non si è potuto appurare se sia a norma con le vigenti normative in materia, per cui ogni eventuale adeguamento resta a carico del futuro aggiudicatario;

g)- è presente ampia vasca idromassaggio nel bagno del piano secondo.

CONFINI:

L'appartamento confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 400 sub. 4; ad est e sud con affaccio sui beni di cui al mappale 400 sub. 2; ad ovest con scala condominiale mappale 400 sub. 6, tutti del foglio 14 di Altopascio, salvo se altri o meglio di fatto.

L'intero fabbricato e resede confina nel complesso a nord con beni di cui al mappale 456 foglio 14 di Altopascio; ad est con beni di cui ai mappali 696, 697 e 698 foglio 18 di

del 13/09/1999 in atti dal 13/09/1999 n. 2449.1/1999.

Il mappale 400 di mq. 125 deriva dal mappale 393 di mq. 1.777 giusto frazionamento del 22/01/1998 in atti dal 22/01/1998 n. 344.1/1998; il mappale 393 di mq. 1.777 deriva dal mappale 303 di mq. 1.790 giusto frazionamento del 03/03/1997 in atti dal 03/03/1997 n. 693.1/1997; il mappale 393 di mq. 1.790 deriva dal mappale 188 di mq. 2.720 giusto frazionamento del 24/03/1976 in atti dal 28/08/1996 n. 14.900/1976; il mappale 188 di mq. 2.720 proviene dall'impianto meccanografico del 15/05/1975.

Il mappale 395 di mq. 660 deriva dal mappale 190 di mq. 1.000 giusto frazionamento del 24/02/1997 in atti dal 24/02/1997 n. 596.1/1997; il mappale 190 di mq. 1.000 proviene dall'impianto meccanografico del 15/05/1975.

DOTAZIONI COMUNI:

Le parti comuni all'unità risultano così rappresentate nell'ultimo elaborato planimetrico agli atti n. T161709 del 18/03/2000:

- a)- mappale 400 sub. 6 foglio 14 di Altopascio: bene comune non censibile, vano scale comune;
- b)- mappale 400 sub. 7 foglio 14 di Altopascio: bene comune non censibile, resede comune.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti dell'intera piena proprietà (1/1) dell'appartamento sono pervenuti

per acquisto da potere di

e

, atto di

compravendita Notaio Guido Politi del 08/11/2007 repertorio n. 72202 trascritto a Lucca il 21/11/2007 al n. 13987 di reg. part..

Ai fini della continuità delle trascrizioni nel ventennio si precisa.

1)- i beni sono pervenuti a _____ e
_____ da potere di
_____ e _____, atto di compravendita
con autentica di firme Notaio Guido Politi del 28/02/2005 repertorio n. 65867 trascritto a Lucca il 04/03/2005 al n. 2404 di reg. part.. Si fa presente che in allegato all'atto sopra detto c'è planimetria colorata dove in “giallo” sono individuati i posti auto in uso;

2)- i beni sono pervenuti a _____ e
_____ da potere della società
_____ con sede in _____, atto
Notaio Concetta Gigliotti del 06/04/2000 repertorio n. 2148 trascritto a Lucca il 12/04/200 al n. 3630 di reg. part.;

3)- i terreni sui quali la _____ con sede
in _____ ha edificato il fabbricato sono pervenuti da potere di
_____, atto di compravendita
Notaio Roberto Martinelli del 19/03/1999 repertorio n. 104957 trascritto a Lucca il 10/02/04/1999 al n. 3204 di reg. part..

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 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.

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.

Si precisa inoltre che:

a)- il fabbricato al cui intero è presente l'appartamento oggetto di valutazione gode di servitù attiva di passo pedonale e carrabile con qualsiasi mezzo sulla striscia di terreno (sulle carte denominata via Francesca Romea) della costante larghezza di ml. 5,00 gravante sugli originari mappali 189, 398 e 327 del foglio 14 di Altopascio (oggi mappale 398) che immette nella Strada Provinciale 61 Lucchese Romana. Le modalità di divisione dei costi di manutenzione della viabilità di cui alla servitù di passo sopra detta, sono stabiliti nell'atto Notaio Roberto Martinelli del 19/03/1999 repertorio n. 104957, trascritto a Lucca il 02/04/1999 al n. 3205 di reg. part., Allegato n. 10 alla presente relazione;

b)- servitù di passo, a favore delle altre unità immobiliari, dall'appartamento per

accedere al tetto esclusivamente per il compimento delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto stesso. Detto diritto di posa potrà essere esercitato dagli altri condomini previa comunicazione con un periodo di preavviso di almeno sette giorni, salvo i casi di evidente necessità ed urgenza di intervento.

CERTIFICAZIONI:

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

QUOTE CONDOMINIALI:

L'unità immobiliare è inserita all'interno di condominio composto da 5 unità abitative, pertanto non vi è l'obbligo di nominare un amministratore di condominio.

Da informazioni fornite non risulta esistere un regolamento di condominio, inoltre non sono presenti spese comuni, quali corrette ecc..

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata molto complessa, in relazione alla tipologia di immobile ed anche dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri, inoltre non si sono presi in considerazione gli eventuali interventi di manutenzione susseguiti nel tempo che hanno interessato le parti condominiali.

Si precisa che la verifica urbanistica è stata eseguita esclusivamente sul bene oggetto di stima e NON sulle parti a comune del fabbricato, in quanto una eventuale sanatoria sulle

stesse, se necessaria, è di tipo condominiale.

Si premette che, 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.

Inoltre si precisa che 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 Altopascio, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Si fa presente che il Comune di Altopascio 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, nell'attuale consistenza, è dotata del Certificato di Abitabilità/Agibilità, si specifica infine che per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte.

Ai sensi e per gli 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, l'intero fabbricato al cui interno è presente l'appartamento oggetto della presente perizia risulta essere stato edificato dalla

con:

- 1)- Concessione Edilizia n. 12/99 del 12/02/1999 rilasciata a seguito della domanda pratica edilizia 166/1998; comunicazione di inizio lavori del 02/04/1999 Prot. Gen. n. 6610; comunicazione di fine lavori del 08/04/2000 Prot. Gen. n. 7563;
- 2)- variante in corso d'opera (stato finale dei lavori) art. 39 L.R. n. 52/99 pratica edilizia 166/1998 del 30/09/1999 Prot. n. 19338;
- 3)- abitabilità del 08/04/2000 Prot. n. 7564 riferita alla pratica edilizia 166/1998 a firma del Geom. Sergio Rovai.

Successivamente non sono state apportate modifiche, mutamenti di destinazione e quanto altro, per i quali fosse richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie od altra autorizzazione amministrativa, ad eccezione di:

- 1)- opere di straordinaria manutenzione di cui alla C.I.L.A. n. 100 del 2022 richiedente

Relativamente al bene oggetto di valutazione, 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:

- 2)- internamente all'appartamento sono presenti delle differenze tra le misure in pianta ed altezza rilevate, rispetto a quanto indicato nella tavola grafica di cui allo stato finale, si precisa che dette differenze rientrano nella tolleranza di Legge;
- 3)- aumento della volumetria dell'unità dovuta alla chiusura della terrazza del piano secondo con infisso in metallo e vetro parzialmente apribile, oltre alla chiusura della terrazza a vasca al piano secondo dove è stato ricavato un locale ripostiglio;
- 4)- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla realizzazione di pareti interne in cartongesso e solai di copertura;
- 5)- le porte interne di accesso ai locali di categoria "A" hanno larghezza di circa cm. 70 come anche tutte le porte di accesso ai servizi igienici, ciò è in contrasto coi disposti della Legge 13/89;
- 6)- il locale ingresso-soggiorno-cucina ad oggi non soddisfa il requisito igienico sanitario del rapporto di 1/8 tra superficie netta a pavimento e superficie illuminante, in quanto la sola finestra presente non ha apertura sufficiente;
- 7)- il locale studio del piano secondo ad oggi non è soddisfatto il requisito igienico sanitario del rapporto di 1/8 tra superficie netta a pavimento e superficie areo-illuminante, dovuto alla chiusura della terrazza con infisso in metallo;
- 8)- realizzazione di una soffitta accessibile da botola e scala retrattile posta nel disimpegno vano scale del piano mansarda, con conseguente abbassamento dell'altezza utile del detto vano alla misura di circa ml. 2,20 in contrasto coi requisiti igienici sanitari di Legge;

A livello prospettico non si sono evidenziate particolari difformità, il tutto riferito ai soli prospetti dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, precisando che la zona non soggetta a vincolo paesaggistico.

Relativamente alle sistemazioni esterne, quali recinzioni, lastrici e camminamenti di corredo all'intero fabbricato, si precisa che non si sono trovati titoli abitativi inerenti alla loro realizzazione.

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 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.

Si vuole precisare solamente che si ritengono gli aumenti volumetrici realizzati non sanabili, pertanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi come da ultimo titolo edilizio.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'analisi della carte della variante Manutentiva Regolamento Urbanistico di Altopascio, l'area dove sorge il fabbricato al cui interno è presente l'unità oggetto di valutazione ricade completamente in zona B – Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria.

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 dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati 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 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 residui 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.) dell'unità immobiliare esaminata della quale, 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 dell'unità immobiliare esaminata della quale, 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 in ordine alla apposizione a distanza legale di tubazioni ed impianti tecnologici in genere, 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 11/08/2026, l'immobile di proprietà della _____, risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro 04/03/2005 reg. part. n. 1057:

Ipoteca volontaria iscritta il 04/03/2005 al n. 1057 di reg. part., derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del Notaio Guido Politi del 28/02/2005 repertorio n. 65868, a favore della _____ con sede in _____ contro _____ e _____

. L'ipoteca grava sui diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio foglio 14 mappale 400 sub.

6. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € A margine della nota è presente iscrizione presentata il 26/02/2025 al servizio di P.I. di Lucca reg. part. n. 405 - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo;

2)- Iscrizione contro 26/02/2025 reg. part. n. 405:

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 26/02/2025 al n. 405 di reg. part., derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo atto del Notaio Guido Politi del 28/02/2005 repertorio n. 65868, a favore della con sede in contro , e

per l'intera piena proprietà (1/1) del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio foglio 14 mappale 400 sub. 6. Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € A margine della nota non sono presenti annontazioni e/o comunicazioni;

2)- Trascrizione contro del 25/03/2026 reg. part. n. 3820:

Trascrizione del 25/03/2026 al n. 3820 di reg. part. sentenza di apertura di liquidazione controllata in forza di atto del Tribunale di Lucca del 20/03/2026 repertorio n. 36/2026 a favore della Massa dei Creditori di contro nata a gravante sull'intera piena proprietà (1/1) del bene identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Altopascio foglio 14 mappale 400 sub. 6. A margine della nota non sono presenti annontazioni e/o comunicazioni.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

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 beni immobili da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

SVILUPPO E STIMA:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, l'appartamento oggetto di stima è stato posto a confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, ponderando opportunamente le differenze riscontrate sotto il profilo delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, della destinazione d'uso e delle potenzialità, in quanto elementi suscettibili di incidere sul relativo valore unitario.

Per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha svolto le seguenti attività:

- a)- ha effettuato un sopralluogo presso il bene oggetto della presente perizia al fine di prendere diretta conoscenza del contesto territoriale, dello stato dei luoghi e delle caratteristiche costruttive e manutentive, acquisendo gli elementi necessari alla redazione della presente relazione estimativa;
- b)- ha eseguito un'indagine di mercato mediante l'esame di atti di compravendita, annunci immobiliari e offerte pubblicate da agenzie operanti nel territorio, nonché sui principali portali specializzati, con riferimento ad appartamenti ubicati nelle aree limitrofe ed aventi caratteristiche similari;
- c)- ha proceduto all'analisi comparativa dei dati reperiti, confrontandoli con le caratteristiche dell'appartamento oggetto della presente stima.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Lucca, dall'analisi delle offerte pubblicate dalle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento e dalla consultazione dei principali portali specializzati nella compravendita di immobili, sono stati individuati i seguenti comparabili:

1)- trascrizione del 2019 n. 8014 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4 vani, in via Francesca Romea snc, superficie commerciale circa mq. 77,88 , valore di compravendita € prezzo medio €/mq. 1.232,67;

2)- trascrizione del 2023 n. 2699 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4,5 vani, in via Francesca Romea 57, superficie commerciale circa mq. 66 , valore di compravendita € prezzo medio €/mq. 1.136,36;

3)- trascrizione del 2024 n. 3830 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4,5 vani, in via Francesca Romea 57, superficie commerciale circa mq. 66 , valore di compravendita € prezzo medio €/mq. 1.409,09;

4)- trascrizione del 2025 n. 5673 di reg. part. unità di categoria A/3, consistenza 4,5 vani, in via Francesca Romea 57, superficie commerciale circa mq. 66 , valore di compravendita € prezzo medio €/mq. 1.424,24;

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 quantificabile in circa €/mq 1.300,00 , tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, dell'ubicazione del bene, del suo livello di piano, delle sue condizioni manutentive, della dissomiglianza ai comparabili rintracciati, apportando i giusti correttivi, ritiene di poter operare un apprezzamento del Valore di Massima Frequenza individuato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione: € 1.100,00 al mq. di superficie commerciale; detto prezzo unitario tiene di conto di tutto quanto sopra rilevato dal sottoscritto Esperto stimatore.

Descrizione	Consistenza mq.	Coefficiente personalizzato	Superficie commerciale
appartamento	mq. 70	100%	mq. 70
Terrazzi + terrazzo a vasca	mq. 18	30%	mq. 5,40
Totale superficie			mq. 75,40

mq. 75,40 x 1.100,00 €/mq. = €. 82.940,00

Arrotondato ad € 83.000,00 (Euro ottantatremila/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.

€. 83.000,00 - 20% = €. 66.400,00

Arrotondato ad € 66.500,00 (Euro sessantaseimilacinquecento/00).

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di ventiquattro fogli scritti su ventiquattro 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 Elaborato planimetrico;
- Allegato n. 6 Fotografie interne;
- Allegato n. 7 Fotografie esterne;
- Allegato n. 8 Atto di provenienza;
- Allegato n. 9 Vecchi atti di provenienza;
- Allegato n. 10 Atto di costituzione servitù di passo.

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

Lucca, 12 agosto 2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli