



TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI



TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -



Liquidazione Giudiziale n° 42 / 2025 “
e dei soci in proprio signori
”



Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri



Curatore
Dott. Giuseppe Maurizio GATTI



Perizia Tecnica di Stima

VIA GIUSEPPE MAZZINI 70 / 55100 LUCCA (LU) / TELEFONO 0583.467579
INFO@TERGEOMETRIASSOCIATI.IT / TER@PEC.TERGEOMETRIASSOCIATI.IT



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1.399, con studio in Lucca, Via Mazzini n. 70, tel. 0583 467 579, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente relaziona al Dottor GATTI Giuseppe Maurizio, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società con sede in e dei soci in proprio signori e rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n. 42/2025, Sentenza n. 74/2025 pubblicata il 25 giugno 2025, Repertorio n. 92/2025 del 25 giugno 2025, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della predetta società e dei soci in proprio.

PREMESSO

- che la società con sede a

risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:

- la piena proprietà di un compendio immobiliare nei titoli edilizi licenziato a magazzini e uffici con destinazione industriale/artigianale, di fatto già utilizzato a magazzini e uffici a servizio di attività commerciale, corredato da manufatti accessori e resede, ubicato in Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178;

- i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su due particelle catastali, costituenti parte della viabilità interna al compendio sopra descritto, anch'esse ubicate in Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178;

- che il socio, nato a il risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:

- i diritti pari ad 1/4 (un quarto) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da garage e resede pertinenziale, ubicato in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 angolo Via Giovanni Sercambi;

- i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da accessori e resede pertinenziale, oltre a terreni ad essa adiacenti, ubicato in Comune di Lucca, frazione Meati, Via per Gattaiola n. 1020;

- la piena proprietà su due appezzamenti di terreno ubicati n Comune di

Castelnuovo di Garfagnana (LU), località "Croce di Stazzana";

- che la socia,

risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:

- i diritti pari ad 3/4 (tre quarti) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da garage e resede pertinenziale ubicato in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 angolo Via Giovanni Sercambi;

- che il signor _____, come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Lucca il 15 ottobre 2025, in data 19 luglio 1997 ha contratto matrimonio con la signora

nata a _____ il _____ e gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;

- che la signora _____ risulta di stato libero essendo vedova del signor _____ che era nato a _____ il _____

deceduto il 14 giugno 1991, coniugi che risultavano risiedere, al momento del decesso, nell'abitazione ubicata in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 angolo Via Giovanni Sercambi, il tutto come risulta dai dati riportati nella Dichiarazione di Successione n. 71 volume 1378 depositata all'Ufficio del Registro di Lucca il 19 dicembre 1991;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di QUATTRO LOTTI che individueranno i beni oggetto di perizia;

- che il CTU ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, dei Comuni di Lucca e Castelnuovo di Garfagnana (LU);

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito

dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile “valore di mercato”, lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito “stima monoparametrica” basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato “a corpo”:

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita “due diligence” ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la “due diligence” è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del “segmento di mercato” nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili “comparabili” collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un'epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici



secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti "web" del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

... determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

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

Tutto ciò premesso si espone quanto segue, facendo presente che la relazione verrà articolata secondo il seguente indice:

INDICE

- **LOTTO PRIMO** (pag. 5, All. 1,2,3,4,5) : La piena proprietà di un compendio immobiliare, nei titoli edilizi rilasciati composto da magazzini e uffici a servizio della destinazione industriale/artigianale, di fatto già utilizzato a magazzini e uffici a servizio di attività commerciale, corredato da manufatti accessori e resede, oltre ai diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su due particelle catastali, costituenti parte della viabilità interna al compendio, il tutto ubicato in Comune di Lucca, frazione San Marco, Via Vecchia Pesciatina n. 178;

Valore di Vendita Giudiziarie € 650.000,00

- **LOTTO SECONDO** (pag. 43, All. 6,7,8,9) : La piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione - legato *ex lege* - riservato dall'articolo 540 c.c. alla signora

Carlotti Maria Carla, su un fabbricato per civile abitazione corredato da garage e resede pertinenziale ubicato in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 43 angolo Via Giovanni Sercambi;

Valore di Vendita Giudiziaria € 326.000,00

- **LOTTO TERZO** (pag. 77, All. 10,11,12,13) : I diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su un fabbricato per civile abitazione corredato da accessori e resede pertinenziale oltre a terreni ad essa adiacenti, ubicato in Comune di Lucca, frazione Meati, Via per Gattaiola n. 1020;

Valore di Vendita Giudiziaria € 165.000,00

- **LOTTO QUARTO** (pag. 110, All. 14,15,16,17) : La piena proprietà su due appezzamenti di terreno ubicati in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), località "Croce di Stazzana";

Valore di Vendita Giudiziaria € 21.000,00

••• LOTTO SECONDO •••



Proprietà:

nata a

, codice fiscale

titolare dei diritti pari a 3/4 (tre quarti) della piena proprietà

e

nato a

codice fiscale

titolare dei diritti pari a 1/4 (un quarto) della piena proprietà.

Proprietà:

La piena proprietà, gravata dal diritto di abitazione - legato *ex lege* - riservato dall'articolo 540 c.c. alla signora nata a il , di un ampio ed elegante fabbricato per civile abitazione unifamiliare, adiacente ad altro sul lato est, la cui costruzione risale ai primi anni trenta del secolo scorso, caratterizzato dalla presenza di una imponente torretta sul lato nord, ubicato in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 in angolo alla Via Giovanni Sercambi.

Il fabbricato per abitazione, elevato a tre piani fuori terra oltre il seminterrato, è così composto:

- al piano seminterrato, due locali per cantina oltre al locale caldaia;

- al piano terra, porticato esterno, ingresso, due soggiorni, cucina con accesso al patio di collegamento con la resede, sala da pranzo, ripostiglio sottoscala e ulteriore ingresso/disimpegno;

- al piano primo due disimpegni, tre camere, due bagni, di cui uno esclusivo della camera più ampia, la quale ha accesso anche ad un terrazzo che funge da portico per il piano sottostante;

- al piano secondo, ampio locale per soffitta e ripostiglio.

I piani seminterrato, terra e primo sono collegati da una rampa di scale centrale al fabbricato mentre, il secondo piano sottotetto, risulta raggiungibile da un'ulteriore rampa di scale dal primo piano, realizzata di fianco alla camera più ampia.

Il fabbricato è corredato dalla proprietà esclusiva di:

- resede pertinenziale per giardino sui lati nord, ovest e sud, recintata, accessibile con cancello pedonale al civico n. 243 di Via di San Donato;

- unità immobiliare per garage ad un unico piano e composta da un solo vano, a sua volta corredata da piccola resede a sud, distaccata verso sud rispetto al fabbricato per abitazione e adiacente alla sua resede e da questa accessibile mediante un portoncino pedonale, facente parte a sua volta di un fabbricato di maggior mole del quale costituisce la porzione sud. Il garage risulta altresì accessibile con automezzi anche dalla Traversa II di Via Per Corte Capanni sulla quale si apre un portone carrabile.

Corredate infine, sia l'unità immobiliare per civile abitazione che la sua pertinenza a garage, da tutte quelle parti dei rispettivi fabbricati che risultano comuni per uso, legge o destinazione.

Confini:

Il fabbricato per abitazione confina complessivamente con Via di San Donato, Via Giovanni Sercambi, mappali 617, 7, 539 e 10 tutti del foglio 126 del Catasto di Lucca, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

Il manufatto per garage confina complessivamente con viabilità privata insistente anche sul mappale 617, subalterno 2 o 3 del mappale 617, mappale 8, tutti del foglio 126 del Catasto di Lucca, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.



Referenze Catastali:

Il fabbricato per abitazione è rappresentato al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa **126**, mappale **8**, categoria A/7, classe 4, consistenza 9,5 vani, Superficie catastale totale mq. 243, totale escluse le aree scoperte mq. 239 e Rendita Catastale € 1.202,05, dati censuari attribuiti con la variazione per "diversa distribuzione spazi interni" n. 3581.1/1991 del 6 settembre 1991 pratica n. 183382 in atti dall'11 settembre 2002 .

Il fabbricato per garage è rappresentato al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa **126**, mappale **617** subalterno **1**, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 24, Superficie catastale mq. 31 Rendita Catastale € 48,34, dati censuari proposti con la variazione per "migliore rappresentazione grafica" n. 139512.1/2025 del 10 dicembre 2025, pratica n. LU0139512, in atti dall'11 dicembre 2025, mediante la quale è stata correttamente rappresentata la resede del fabbricato posta a sud.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati, il mappale 617 subalterno 1 del foglio 126, risultava derivare dalla variazione per "modifica identificativo - allineamento mappe" n. 19438.2/2006 del 17 novembre 2006, pratica n. LU0164383, in atti dal 17 novembre 2006, mediante la quale furono modificati gli identificativi originali dell'unità già rappresentati dal mappale 342 subalterno 1 del foglio

126;
- al Catasto Terreni, il mappale 8 del foglio 126, ente urbano di mq. 325, è stato originato con Tipo Mappale n. 64581.1/1991 del 2 settembre 1991, pratica n. LU0059970, in atti dal 6 aprile 2004, attraverso la fusione con il mappale 9 del medesimo foglio.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

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

- la planimetria catastale raffigurante l'abitazione corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi se si escludono generalizzate approssimazioni grafiche;
- manca agli atti dell'Agenzia delle Entrate un elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni che compongono il mappale 617 del foglio 126 di cui è parte anche il garage in oggetto con la sua resede;

- la planimetria catastale raffigurante il garage corrisponde sostanzialmente con lo stato dei luoghi;

- ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul posizionamento dei fabbricati, nè sul tracciamento dei confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe non corrispondere esattamente con lo stato dei luoghi in relazione alla rappresentazione e al corretto posizionamento degli edifici analizzati.

L'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta attraverso l'applicazione del coefficiente di ponderazione al “prezzo medio” individuato.

Provenienza Ventennale:

a) Con atto ai rogiti del Notaio Zappelli di Lucca del 20 maggio 1933, repertorio n. 9665, trascritto a Lucca il 21 maggio 1933 al n. 2291 di registro particolare, il signor _____ vendette alla signora _____

il pieno e assoluto dominio di una casa per civile abitazione con poco terreno annesso ad uso di orto posta in Lucca, frazione San Donato, luogo detto “lungo la Chiavica Nuova” con il civico n. 3 della Via di San Donato. Il fabbricato non risultava rappresentato al Catasto perché di recente costruzione. Il terreno su cui insisteva era rappresentato al Catasto del Comune di Lucca alla partita a terreni a carte 101254 dal particellare 1291 della sezione X3 articolo di stima 774 imponibile £ 34,93 e alla misura comprensiva di mq. 426,50 di cui mq. 106 occupati dal fabbricato.

b) Successivamente la signora _____, con atto ai rogiti del Notaio Alfredo De' Nobili di Lucca del 4 ottobre 1946, repertorio n. 3997, trascritto a Lucca il 23 ottobre 1946 al n. 3101, vendette la medesima proprietà ai coniugi signori _____ nei

c) Con atto ai rogiti del Notaio Micheloni del 10 dicembre 1949, repertorio n. 9952, trascritto a Lucca il 21 febbraio 1959, i signori _____

, acquistarono dai signori _____

, una striscia di terreno in Lucca, San _____

Donato, località "alla Chiavica Nuova" in catasto di Lucca sezione X/3 porzione del particellare 1288 (oggi mappale 617) a carte 91586 Terreni;

d) In data 27 luglio 1963 si è aperta a Lucca la successione della signora e la sua quota di eredità si è devoluta al coniuge

nato a e ai figli nato a

nato a

, come da dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Viareggio il 23 novembre 1963, al n. 78 volume 237, trascritta a Lucca il 13 febbraio 1964 al n. 1271 di registro particolare.

e) Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Simi di Lucca del 30 giugno 1969, repertorio n. 2.626, trascritto a Lucca il 1° luglio 1969 al n. 4.295 di registro particolare, il signor , nato a

, acquistò in primo luogo dai signori

nato a , nato

a e , nato a

, la piena proprietà del fabbricato per abitazione in Lucca, San Donato, Via di San Donato n. 7, rappresentato alla partita urbana nel foglio 126 dal mappale 8 e alla partita terreni nel foglio 126 dal mappale 9 e in secondo luogo dai soli signori nato a

il pieno dominio di una piccola porzione di fabbricato ad uso autorimessa corredato da piccola resede a sud, rappresentato nel catasto edilizio urbano del Comune di Lucca nel foglio 126 dal mappale 342 subalterno 1;

f) Con atto ai rogiti del Notaio Lamberto Simi di Lucca del 14 gennaio 1978, repertorio n. 10.180, trascritto a Lucca il 30 gennaio 1978 al n. 983 di registro particolare, i coniugi signori

, convennero di instaurare tra loro il regime della comunione legale dei beni ai sensi e per gli effetti dell'art. 228, secondo comma, della Legge 19 maggio 1975 n. 151 ricomprendendo in tale regime patrimoniale i beni già di proprietà esclusiva del signor e acquistati con l'atto descritto al precedente punto e);

g) In data 14 giugno 1991 si è aperta a Lucca la successione del signor

che era nato a _____ e la sua eredità
si è devoluta per legge alla coniuge signora _____ nata a _____
e al figlio signor _____ nato a _____

il tutto come risulta dalla Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il 19 dicembre 1991 al n. 71, volume 1378, trascritta a Lucca il 14 febbraio 1992 al n. 2576 di registro particolare. Dalla nota di trascrizione emerge che oggetto della successione risultavano essere i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà degli immobili rappresentati al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 126 mappale 8, descritti nel modello D n. 3581 del 6 settembre 1991 e nel foglio 126 mappale 342 subalterno 1. Con atto ai rogiti del Notaio Francesca De Santis di Lucca del 6 dicembre 2023, repertorio n. 5115, i signori

hanno tacitamente accettato l'eredità relitta in morte al
rispettivo coniuge e padre signor _____ nato a _____

e deceduto il _____ come da nota di trascrizione del 7 dicembre 2023 registro particolare n. 15853. Si precisa che la suddetta trascrizione di accettazione dell'eredità è stata eseguita su altri beni immobili rispetto a quelli in oggetto, ma nella nota si legge testualmente quanto segue: "La presente trascrizione esercita un effetto estensivo nei confronti di tutti i beni interessati dalla detta successione non essendo ammessa accettazione parziale ed avendo ricevuto io Notaio l'incarico di effettuare la trascrizione con riferimento ai soli mappali interessati dall'atto in oggetto."

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

• Trascrizioni:

1) **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Lucca in data 1 agosto 2025 al n° 10.192 di registro particolare** a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

_____, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 25 giugno 2025 repertorio n° 92/2025, contro i signori _____, codice fiscale _____

e

, gravante la piena proprietà ad essi spettante nella misura rispettivamente di 3/4 (tre quarti) ed 1/4 (un quarto) sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 126 mappale 8 e nel foglio 126 mappale 617 subalterno 1, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

• Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 12 agosto 2019 al n° 2.132 di registro particolare concessa a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Petteruti Paolo Alberto di Lucca dell'8 agosto 2019 repertorio n. 269, a favore di _____ con sede a _____, c.f.: _____, a

garanzia dell'importo di € 600.000,00 di cui € 300.000,00 di capitale, contro i signori _____ nata a _____ codice fiscale _____ e _____ nato a _____

codice fiscale _____, gravante la piena proprietà ad essi spettante nella misura rispettivamente di 3/4 (tre quarti) ed 1/4 (un quarto) sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 126 mappale 8.

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 10 ottobre 2024 al n° 2.185 di registro particolare in ordine a decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 7 ottobre 2024, repertorio n. 1044, a favore di _____

con sede a _____ c.f.: _____ a garanzia dell'importo di € 150.000,00 di cui € 86.708,69 di capitale, € 20.000,00 di interessi ed € 43.291,31 di spese, contro i signori _____ nata a _____, codice fiscale _____ e _____

nato a _____, codice fiscale _____ gravante la piena proprietà ad essi spettante nella misura rispettivamente di 3/4 (tre quarti) ed 1/4 (un quarto) sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 126 mappale 8 e nel foglio 126 mappale 617 subalterno 1, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

Servitù:

Si segnala che:

- l'accesso carrabile al vano per garage avviene transitando sulla Traversa II di Via Per Corte Capanni, viabilità che collega la Via Giovanni Sercambi con la Via per Corte Capanni e che alle due estremità risulta presidiata da catene e

dal cartello “proprietà privata divieto di transito”;

- risultando sia il fabbricato per abitazione che il fabbricato per garage, adiacenti e confinanti ad altri, potrebbero risultare servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, relativamente al passaggio delle condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, così come potrebbero venire 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. Al riguardo si porta l'attenzione sul fatto che, relativamente all'abitazione, la copertura a padiglione dell'adiacente fabbricato trova origine dalla falda est del padiglione a copertura del fabbricato esaminato, con tutto quello che ciò comporta in termini di proprietà della cosa comune.

Possesso:

Al momento del sopralluogo dello scrivente, avvenuto in data 14 ottobre 2025, i beni descritti in questo Lotto Secondo risultavano nella disponibilità della signora _____ nata a _____, quale coniuge superstite del defunto signor _____ che era nato a _____ il _____, deceduto a Lucca il 14 giugno 1991, alla quale è riservato a titolo di “legato ex lege”, il diritto di abitazione ai sensi dell'articolo

540 del codice civile sull'immobile in questione (oltre all'uso dei mobili che la corredano) già destinato a residenza coniugale. La signora _____ occupava l'immobile anche in virtù del contratto di comodato registrato a Lucca il 12 dicembre 2013 al n. 7189, mediante il quale il figlio, signor _____, comproprietario, in data 1 gennaio 2013, ha concesso in comodato alla madre, l'unità abitativa e il garage ubicati in Lucca, Via di San Donato n. 243.

In merito allo stato di possesso dell'immobile vi è altresì da dire che lo scrivente Consulente, con istanza protocollo n. 98328 dell'11 agosto 2025, ha richiesto all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Territoriale di Lucca, una verifica in merito all'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato registrati relativi agli immobili oggetto del presente Lotto Secondo ispezionando, oltre ai dati catastali, il nominativo della società in Liquidazione



e dei soci signori

L'Agenzia delle Entrate, con comunicazione numero 100305 del 20 agosto 2025, premettendo che “ *la banca dati di registro opera o in base ai dati dei soggetti che figurano quali parti del contratto o in base agli estremi identificativi dei contratti (serie, numero e anno di registrazione) e non è mai possibile effettuare una ricerca utilizzando come parametro di ricerca gli estremi catastali delle unità immobiliari oggetto dei contratti; a ciò si aggiunge il fatto che per i contratti relativi ad annualità più risalenti nel tempo, in sede di registrazione non venivano caricati i dati relativi agli estremi catastali degli immobili, con la conseguenza che non è possibile ad oggi verificare quali fossero gli immobili coinvolti se non visionando il testo dell'atto, attualmente però archiviato (se, appunto, registrato in anni non recenti) presso l'archivio centrale di Roma. Conseguentemente, la risposta che si fornisce in questa sede è basata sui soli atti registrati per i quali risultano inseriti in banca dati registro i dati relativi alle unità immobiliari oggetto dei vari contratti collegati al soggetto persona fisica da voi indicato in richiesta.*”, ha risposto che “*Relativamente soci signori*

da interrogazioni a sistema, ad oggi, risulta registrato il seguente contratto di comodato e relativo agli immobili da voi segnalati e censiti al catasto fabbricati del Comune di Lucca, e identificati al Foglio 126, Particella 8, (categoria A/7) e al Foglio 126, Particella 617, Subalterno I (categoria C/6): contratto N. 7189 serie 3 registrato il 12/12/2013.”.

Stato dell'immobile, APE e altre notizie:

Si precisa che:

a) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano i fabbricati. In particolare si segnala che il fabbricato principale per abitazione è dotato di impianto elettrico, di impianto termico con caldaia posizionata in apposito locale situato al piano seminterrato, di impianto idraulico e termo-idraulico, con gli scarichi, così come dichiarato a verbale allo scrivente dal signor
comproprietario, allacciati alla pubblica fognatura. Il fabbricato per garage posto poco distante dall'abitazione, risulta anch'esso dotato di impianto



quale coniuge superstite del defunto signor _____ che era nato _____ a _____, deceduto a Lucca il _____, è riservato il diritto di abitazione ai sensi dell'articolo 540 del codice civile sull'immobile in questione (oltre all'uso dei mobili che la corredano) già destinato a residenza coniugale. Il diritto di abitazione e d'uso spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 c.c. è opponibile alla procedura di liquidazione giudiziale, anche in assenza di trascrizione nei registri immobiliari come nel caso di specie, infatti, il diritto di abitazione del coniuge superstite, ha natura di legato *ex lege* (ossia, sorge direttamente dalla legge al momento dell'apertura della successione) e non richiede pertanto un atto di accettazione formale, né la sua trascrizione per essere valido ed efficace nei confronti dei terzi, inclusa la massa dei creditori in sede liquidatoria.

Inoltre, dalla consultazione della cartografia del PIT della Regione Toscana, emerge che l'area in questione risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 136 del Decreto Legislativo 42 del 22 gennaio 2004, "Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico".

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

Situazione urbanistico-edilizia:

La ricerca dei titoli edilizi è stata effettuata al conto di _____

_____ consultando i registri e le banche dati messi a disposizione dal Comune di Lucca sul proprio sito istituzionale; considerata l'oggettiva difficoltà di indagine, vuoi per il numero dei nominativi ispezionati, vuoi per il modo in cui gli stessi potrebbero essere stati registrati, lo scrivente non si sente di escludere che possano esistere altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati e individuati.

Ad ogni buon conto, per quanto è stato possibile rilevare, è risultato che:



- il fabbricato per abitazione era preesistente all'anno 1942 risultando una sua rappresentazione già sulla planimetria catastale di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lucca scheda n. 10204242 datata 21 dicembre 1939 e depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate e conseguentemente la sua costruzione è senz'altro iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

- la costruzione del fabbricato per garage è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 in quanto avvenuta in ordine al Permesso di Costruzione n. 573 rilasciato dal Comune di Lucca il 10 febbraio 1956;

- per la realizzazione di un bagno ed alcune modifiche di prospetto eseguite in assenza di titolo sul fabbricato per abitazione e per altre eseguite in difformità dal P.d.C. n. 573/1956 sul fabbricato per garage, è stata presentata al Comune di Lucca, in data 29 aprile 1986, al protocollo generale n. 21182, Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria, con relativo permesso di Abitabilità/Agibilità, n. 1486 in data 10 luglio 2002;

- per l'installazione di due tettoie a sbalzo (una sulla porta di ingresso sul lato ovest e una sulla porta di ingresso alla cucina sul lato sud) è stata ottenuta l'Autorizzazione Edilizia n. 1692 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 21 agosto 1991;

- per l'esecuzione di alcune opere di straordinaria manutenzione al fabbricato per abitazione consistenti nel rifacimento e nella tinteggiatura dell'intonaco esterno, è stata ottenuta l'Autorizzazione Edilizia n. 829 rilasciata dal dirigente dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca in data 12 agosto 1999.

Si segnala l'esistenza del Permesso di Costruzione n. 285 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca nell'anno 1926 al signor _____ a seguito della domanda datata 3 luglio 1926 e avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in San Donato, lungo la Via Comunale per San Donato.

Nel vigente Piano Operativo Comunale, le aree risultano classificate in zona "Art. 28. Edificato puntuale di impianto storico (Ap)" e la disciplina applicabile ai fabbricati risulta la seguente:

- per il fabbricato abitativo, "edifici puntuali di impianto storico";
- per il garage, "edifici di recente formazione".

Si riporta a seguire l'estratto dalle NTA del Piano Operativo dell'articolo

28:

“Art. 28. Edificato puntuale di impianto storico (Ap)

1. *Definizione. Comprende prevalentemente gli immobili qualificati dal PS come "Edificato puntuale di impianto storico e valore documentale" ed in particolare "Edifici puntuali di impianto storico", generalmente costituiti da singoli edifici o complessi di edifici di natura puntuale o di ridotte dimensioni, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali. Il PO distingue, sulla base della classificazione storico - tipologica dell'edificato di impianto storico (tipi insediativi), la seguente articolazione della zona Ap indicata con apposita simbologia e apposita caratterizzazione grafica negli elaborati cartografici del Quadro Progettuale:*

- Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale;
- Edifici puntuali di impianto storico;
- Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;
- Edifici di recente formazione.

2. *Categorie di intervento. Oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, le categorie di intervento ammesse dal PO sono le seguenti:*

2.1. *Per gli edifici classificati come Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale:*

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

2.2. *Per gli Edifici puntuali di impianto storico:*

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- gli "interventi pertinenziali" limitati alla sola demolizione di volumi secondari purché non di impianto storico e di antica formazione, come indicato nel Quadro Progettuale del PO - facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, anche in diversa collocazione all'interno del lotto urbanistico di riferimento, in accorpamento e/o costruzione in aderenza all'edificio principale di cui restano pertinenza. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi aderenti;

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

2.3. *Per gli Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono, in ragione delle analoghe caratteristiche tipologiche, le categorie di intervento ammesse sono quelle dei corrispondenti edifici degli "Agglomerati di matrice storica (A4)", di cui all'art. 26 comma 2 punto 2.6 delle presenti Norme. Qualora l'edificato come sopra rappresentato sia configurabile come "residenza rurale abbandonata" secondo i criteri stabiliti dall'art. 1 comma 3 lettere a) e b) della L.R. 3/2017, oltre agli interventi di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" sono altresì ammessi interventi di "addizione volumetrica" nei limiti individuati dall'art. 2 comma 1 della succitata L.R. 3/2017 e ss.mm.ii.. Tale incremento volumetrico è operato con esclusivo riferimento alla volumetria della residenza rurale, senza tener conto di eventuali annessi e volumi secondari.*

2.4. *Per gli Edifici di recente formazione:*

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

2.5. *Per gli Edifici eventualmente non rappresentati e non legati da vincolo pertinenziale ad edifici classificati - posti all'interno della presente "Zona", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e fermo restando le specifiche di cui al comma 10 del medesimo articolo, è ammessa:*

- la "ristrutturazione edilizia conservativa".

Qualora venga comprovato, attraverso un'ideonea e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che tali "edifici eventualmente non rappresentati" sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche di cui sopra, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle degli "edifici" ad esso riconducibili, di cui ai precedenti punti.

3. *Parametri urbanistico edilizi e prescrizioni di dettaglio. Negli "interventi pertinenziali" l'indice di copertura non può superare il 50% della superficie fondiaria costituente il lotto urbanistico di riferimento.*

4. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Il frazionamento e l'aumento delle UI residenziali è sempre ammesso nell'ambito delle categorie di intervento previste per i diversi tipi insediativi ed edifici puntuali di cui al precedente punto 2 secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. Nel caso dell'"Edificato in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono" le Unità Immobiliari (UI) ammesse sono quelle originarie documentabili sulla base di quanto indicato al comma 2.6 dell'art. 26. L'eventuale frazionamento delle UI non residenziali è altresì sempre ammesso nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

5. Disciplina delle funzioni. Per i "Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale" le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

Per i tipi insediativi di cui ai punti 2.2, 2.3 e 2.4 e 2.5 le categorie funzionali ammesse sono:

- a) residenziale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico - ricettiva;
- e) direzionale e di servizio.

6. Indicazioni di dettaglio per il controllo degli interventi edilizi. Le categorie di intervento di cui al precedente comma 2 si applicano nel prioritario rispetto delle seguenti prescrizioni:

- L'inserimento e l'adeguamento degli impianti tecnologici, per la sicurezza ed igienico-sanitari, è ammesso nell'ambito degli interventi di cui al precedente comma 2, senza che ciò alteri l'assetto figurativo complessivo degli immobili esistenti di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3;

- La realizzazione di soppalchi è ammessa secondo le disposizioni e condizioni di cui al RE;

- Nell'ambito degli "interventi pertinenziali" di cui al precedente comma 2, sulle aree inedificate esterne o pertinenziali, devono essere garantiti la conservazione e/o il ripristino degli elementi tradizionali di delimitazione perimetrale verso l'esterno nonché delle tradizionali pavimentazioni in pietra, mattoni o cotto. Devono inoltre essere eliminati gli elementi incongrui di divisione interna, i manufatti precari e le superfetazioni che compromettono le caratteristiche dimensionali e formali di tali spazi e la lettura degli originari impianti, con la possibilità di recuperare in forme appropriate le superfici e/o volumi demoliti nell'ambito del lotto urbanistico di riferimento.

- Nell'ambito degli interventi edilizi di cui al precedente comma 2 relativi agli "interventi pertinenziali" o comportanti la realizzazione di attrezzature quali piscine, campi da tennis e simili, compresa la costruzione di piccoli manufatti atti a contenere gli apparati tecnologici necessari al funzionamento degli impianti, si prescrive quanto segue:

- è vietato compromettere significativamente l'aspetto originario delle aree e degli spazi aperti, alterandone sostanzialmente la percezione;

- è vietato manomettere o cancellare le permanenze storiche di tipo agrario e paesaggistico;

- è vietato manomettere gli elementi verdi di corredo quali filari alberati, siepi, ciglioni, muretti a secco, muri di contenimento;

- fatte salve le opere di messa in sicurezza e salvaguardia idraulica, è vietato alterare significativamente elementi orografici e morfologici del terreno e i profili dei piani di campagna esistenti. Le modellazioni del terreno dovranno essere caratterizzate dalla sistemazione a ciglioni o con muretti a secco, con la minima entità degli sbancamenti. Per tutti gli elementi di raccordo delle quote si prevede il ricorso all'ingegneria naturalistica e il massimo utilizzo di superfici inerbite.

Per gli immobili di cui ai commi 2.1, 2.2 e 2.3 si prescrive inoltre quanto segue:

- Nell'introdurre le modifiche conseguenti gli interventi edilizi ammessi di cui al precedente comma 2, dovrà essere garantita la salvaguardia dei materiali, dei caratteri strutturali e formali storici ed originari, secondo le seguenti prescrizioni:

- nella modifica del disegno di facciata dovrà essere garantito il rispetto delle dimensioni, delle partiture e del rapporto fra vuoti e pieni caratteristici dell'edificio e del tipo edilizio storico di riferimento;

- negli interventi edilizi comportanti la modifica degli orizzontamenti, dovrà essere garantito il mantenimento della partitura e del disegno degli alzati;

- negli interventi edilizi comportanti la sostituzione o il rifacimento delle strutture di

copertura e delle coperture di tipo tradizionale, dovrà essere garantito il mantenimento dell'impostazione, della tipologia della copertura esistente e del numero originario delle falde, nonché il mantenimento del manto di copertura a coppi e tegole (privilegiando la sostituzione dei soli elementi non recuperabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore), o il suo ripristino. Le operazioni necessarie per adeguamenti strutturali alla normativa antisismica, per efficientamenti energetici e/o isolanti, impermeabilizzanti, possono comportare alterazioni non sostanziali degli spessori originari delle gronde e modeste modifiche, minime necessarie e non altrimenti conseguibili, che devono essere attuate con tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche originarie, e nel rispetto dei criteri percettivi definiti nel RE;

- nell'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, dovrà essere garantito il rispetto delle strutture e dei materiali corrispondenti all'impianto storico, nonché del disegno dei prospetti principali.

- Per le parti storiche di natura agricola o produttiva, dovrà essere assicurato il rispetto dei materiali costruttivi e degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono gli edifici di impianto storico che il Quadro Conoscitivo scheda come "di tipo rurale" (casa padronale; casa colonica anche isolata; fienili, stalle e rimessaggi), di cui all'elaborato QC.III.10, con particolare riferimento ai "mandolati" e all'alternarsi delle partiture in laterizio rispetto a quelle strutturali in pietra. Le modifiche e le variazioni introdotte a seguito degli interventi edilizi ammessi, realizzate nei termini sopra indicati e la possibilità di tamponare eventuali campate aperte, devono lasciare a vista e chiaramente distinta l'orditura strutturale.".

• Stato legittimo, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi.

- Definizione di stato legittimo:

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

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

- Stato legittimo del fabbricato residenziale:

Per l'analisi della conformità del fabbricato residenziale, lo scrivente ritiene necessario effettuare preventivamente alcune considerazioni sulla legittimità dello stesso.

Come già indicato, durante le ricerche esperite è stato rintracciato il Permesso di Costruzione n. 285 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucca nell'anno 1926 al signor _____ a seguito della domanda datata 3 luglio 1926 e avente ad oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in San Donato, lungo la Via Comunale per San Donato.

Il fabbricato, successivamente, è stato rappresentato nella planimetria catastale di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lucca scheda n. 10204242 datata 21 dicembre 1939.

Il fabbricato quindi è senz'altro preesistente all'anno 1942 e all'entrata in vigore della Legge n. 1150 del 1942 la quale, all'articolo 31, così recitava: "*Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza . . .*".

La rappresentazione del fabbricato nella scheda catastale dell'anno 1939 differisce dalla sommaria rappresentazione del fabbricato riportata nei grafici del PdC n. 285 dell'anno 1926, ma corrisponde, più o meno sostanzialmente, eccettuate le modifiche oggetto della Concessione Edilizia in Sanatoria e delle autorizzazioni edilizie successive, allo stato attuale del medesimo.

Il quarto periodo del comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 così dispone: "*Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*".

Il PdC n. 285/1926 è stato rilasciato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire nel territorio comunale titoli abilitativi per la costruzione di fabbricati, circostanza definitivamente assunta anche nel Regolamento Edilizio Comunale approvato dalla G.P.A. nella seduta del 16 giugno 1933 con il n. 15229 ed omologato dal Ministero dei Lavori Pubblici, Direzione Generale dell'Edilizia della Viabilità e Porti con il n. 5701 Div. VIII il 18 luglio 1933, come del resto statuito dal Consiglio di Stato, sezione VI, con la Sentenza n. 3793 del 26 aprile 2024. In detta Sentenza infatti, emanata a



seguito di un contenzioso inerente la costruzione di un manufatto realizzato in assenza di titolo nell'anno 1958 fuori dal centro abitato, il Consiglio di Stato ha accolto il ricorso formulato e riformato la sentenza del T.A.R. Toscana n. 47/2021, affermando che il regolamento edilizio del 1933 non prevedeva espressamente l'obbligo autorizzativo/concessorio per l'edificazione a carico del privato ed in particolare: *“Il Regolamento del Podestà del Comune di Lucca dell'anno 1933 non avrebbe previsto l'obbligo del titolo edilizio ma una mera denuncia dell'opera all'Amministrazione comunale: tale circostanza avrebbe impedito, sebbene in mancanza di siffatta denuncia, di considerare l'immobile realizzato sulla base di tale disciplina come abusivo.”*.

Alla luce di quanto indicato, pertanto, non essendo obbligatorio acquisire titoli edilizi per la costruzione, il PdC n. 285/1926 è da intendersi quale semplice denuncia dell'opera e come tale da non considerare ai fini della verifica dello stato legittimo il quale, quindi, risultando il fabbricato preesistente all'anno 1942, verrà analizzato in base alle *informazioni catastali di primo impianto* ossia con riferimento alla planimetria catastale di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lucca scheda n. 10204242 datata 21 dicembre 1939 e ai successivi titoli individuati.

Fatta questa doverosa premessa, lo stato legittimo del fabbricato in questione quindi, a giudizio dello scrivente, ma rimanendo sul punto remissivo ad ogni diversa e/o più restrittiva interpretazione che gli uffici preposti vorranno esprimere sulla questione e che sarà da considerare come prevalente sulle seguenti conclusioni e alla quale l'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente sottostare, è rappresentato dai seguenti documenti:

- planimetria catastale di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Lucca scheda n. 10204242 datata 21 dicembre 1939;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1486 in data 10 luglio 2002 conseguente a Domanda di Condono Edilizio del 29 aprile 1986 al protocollo generale n. 21182;
- Autorizzazione Edilizia n. 1692 del 21 agosto 1991;
- Autorizzazione Edilizia n. 829 del 12 agosto 1999.

- Stato legittimo del fabbricato per garage:

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo

del fabbricato è rappresentato dai seguenti titoli:

- Permesso di Costruzione n. 573 del 10 febbraio 1956;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1486 in data 10 luglio 2002 conseguente a Domanda di Condono Edilizio del 29 aprile 1986 al protocollo generale n. 21182.

- Abusi edilizi riscontrati:

Si segnala altresì che, oltre a quanto in precedenza indicato in termini di certificazioni di abitabilità/agibilità dei fabbricati, nient'altro è stato rinvenuto dallo scrivente.

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

• Quanto al fabbricato residenziale:

Sulla base delle considerazioni espone in precedenza, fatta salva ogni diversa interpretazione degli uffici competenti da considerarsi prevalente sulle seguenti conclusioni, è stata rilevata una sostanziale corrispondenza se si escludono:

- alcune generalizzate approssimazioni grafiche soprattutto nella rappresentazione dei prospetti;
- alcune incongruenze nelle quote planimetriche e altimetriche indicate sui grafici del condono.

A giudizio dello scrivente, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, per le suddette incongruenze sono applicabili le tolleranze di costruzione di cui all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

• Quanto al fabbricato per garage:

Sostanziale corrispondenza se si escludono:

- alcune generalizzate approssimazioni grafiche soprattutto nella

rappresentazione dei prospetti;

- alcune incongruenze nelle quote planimetriche e altimetriche indicate sui grafici del condono.

A giudizio dello scrivente, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, per le suddette incongruenze sono applicabili le tolleranze di costruzione di cui all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

• Quanto alla recinzione e alla sistemazione esterna:

Le aree per resede risultano recintate e sono state riscontrate opere di sistemazione esterna quali marciapiedi e un patio.

In particolare, ad ovest, lungo la Via di San Donato, è presente una recinzione costituita da un muretto con soprastante muratura tipo “frangisole” nella quale è inserito un cancello pedonale in ferro sostenuto da due pilastri mentre, sempre sul lato nord, a confine con la proprietà ad est, è presente un muretto con soprastante cancellata in ferro. L'area a sud, invece, risulta recintata con rete e paletti in ferro su cordolo in calcestruzzo.

Pur essendo ipotizzabile che, quantomeno la recinzione presente a nord e ad ovest sia stata costruita, almeno nella sua consistenza originale, ovvero senza la muratura tipo “frangisole”, in epoca coeva con la costruzione del fabbricato, nessun elemento è stato rintracciato a confermare tale ipotesi, nè sono stati rintracciati titoli edilizi e pertanto, prudenzialmente, lo scrivente ritiene che, sia le recinzioni che tutte le opere di sistemazione esterna (in particolare il patio antistante la porta di accesso alla cucina sul lato sud), siano da intendersi realizzate in assenza di provvedimento autorizzativo e pertanto necessitanti di regolarizzazione. A tal proposito, fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, a giudizio dello scrivente, la regolarizzazione delle opere non potrà avvenire prima di avere adeguato la recinzione alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 57 del 24 luglio 2025, entrato in vigore il 15 settembre 2025 unitamente all'Allegato 1, (i contenuti di cui all'Allegato 2 entreranno in vigore alla data del 01 gennaio 2027) - in linea generale eliminando la parte in “frangisole” -; solo



successivamente potrebbe essere predisposto un Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Lucca, ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n. 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle sanzioni previste (pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I *(del titolo VII)* e comunque in misura non inferiore ad € 1.032,00 oltre al pagamento dei contributi di cui al capo I *(del titolo VII)*, se dovuti) e l'attivazione, ai fini della compatibilità delle opere oggetto di sanatoria con le limitazioni imposte dal vincolo, della procedura di cui all'art. 167 comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) in ordine alla quale, qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, sarà altresì dovuto il pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione, nonchè previa VINCOLANTE verifica positiva (ed eventuale adeguamento) delle superfici permeabili delle aree esterne in relazione ai limiti nella zona dettati dalle normative e dai regolamenti vigenti.

Qualora le procedure di regolarizzazione degli abusi si dovessero concludere con esito negativo, la diretta conseguenza sarà l'emissione da parte degli uffici preposti del Comune di Lucca, di un'ordinanza di demolizione e remissione in pristino stato dei luoghi.

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

Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Limiti e assunzioni:

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

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

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

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

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

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs.

3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n°

37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

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

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

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Precisazioni:

a) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità

registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Consulente, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, sia per quanto attiene le procedure di regolarizzazione, sia per quanto attiene gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, i quali, qualunque essi siano, restano a carico dell'aggiudicatario.

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

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

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



Stima:

• *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di una villa unifamiliare, ampia ed elegante, adiacente ad altro fabbricato sul lato est, la cui costruzione risale ai primi anni trenta del secolo scorso, caratterizzata dalla presenza di una imponente torretta sul lato nord, ubicata in Comune di Lucca, frazione San Donato, Via San Donato n. 243 in angolo alla Via Giovanni Sercambi, elegante zona nell'immediata periferia del centro storico di Lucca, caratterizzata dalla presenza di fabbricati per lo più residenziali, molti della tipologia a villa o villetta, altri anche in condominio, tutti di buona fattura.

La zona è facilmente raggiungibile dal Viale Luporini, attraverso il quale è possibile raggiungere in pochi minuti sia il casello autostradale di Lucca Ovest (che dista circa 2 Km), sia la stazione ferroviaria (che dista circa 1,5 Km), sia il centro storico del capoluogo comunale (che si trova a circa 600 ml.) e nelle vicinanze sono presenti aree di sosta e possibilità di parcheggio, oltre a negozi di vicinato, supermercati, uffici postali, banche, grandi magazzini.

La frazione è urbanizzata.

Il fabbricato, come detto, è di vetusta costruzione ma negli anni è stato mantenuto nelle strutture, nelle finiture e negli impianti che si presentano in buono stato ed efficienti.

Gli infissi abbisognano di manutenzione.

Il fabbricato appare con una struttura portante in muratura mista intonacata e tinteggiata, solai di piani in legno o in acciaio e laterizio, copertura con struttura in legno e manto di coppi e tegoli in cotto, con canale e discendenti in rame.

Le finiture riscontrate risultano le seguenti:

- al piano seminterrato:

- locali accessori privi di pavimentazione, con pareti intonacate e tinteggiate in pessimo stato di conservazione, dotati di impianto elettrico e con un'elettropompa da azionare nel qual caso si allagassero. In questi locali è alloggiata la caldaia;

- al piano terra:

- porte di accesso in legno e in legno e vetro;

- pavimenti in marmo nell'ingresso dal porticato e nei due soggiorni, in

monocottura negli altri ambienti ;

- pareti intonacate e tinteggiate;
- porte interne in legno;
- finestre in legno dotate di persiane anch'esse in legno;
- impianto elettrico verosimilmente non sfilabile,;
- impianto termico a termosifoni con caldaia a gas metano, con produzione di acqua calda;
- scale di collegamento con il piano primo in cemento;
- al piano primo:
 - pavimenti in mattonelle di pasta di cemento nelle camere e in

monocottura nei disimpegni;

- pareti intonacate e tinteggiate;
- porte in legno;
- finestre in legno e vetro dotate di persiane;
- impianto elettrico verosimilmente non sfilabile;
- impianto termico a termosifoni;
- servizio igienico accessibile dal disimpegno, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di lavandino, w.c., bidet e vasca;
- servizio igienico accessibile dalla camera, con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di lavandino, w.c., bidet e doccia;

- scale di collegamento al piano secondo in cemento;
- al piano secondo:
 - il vano sottotetto è privo di finiture ed è adibito a soffitta, con piccole finestre in legno;
 - il vano nella torretta ha pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione, impianto elettrico, impianto termico e finestre in legno.

Complessivamente lo stato di manutenzione delle finiture e degli impianti è appena sufficiente; gli stessi risultano datati e abbisognavoli di opere di ammodernamento e manutenzione. Al piano seminterrato sono stati rinvenuti fenomeni di umidità di risalita con sfaldamento dell'intonaco mentre, nei servizi igienici, fenomeni di condensa con formazione di muffe.

I servizi igienici necessitano di completo rifacimento.

Il garage pertinenziale, accessibile sia direttamente dalla resede posta a sud del fabbricato, sia da una viabilità carrabile esterna, è costituito da una

struttura in bozza di cemento intonacata e tinteggiata solo sul lato est, con copertura per lo più piana, porta carrabile basculante in ferro sul lato est e portoncino pedonale in ferro sul lato ovest, finestre in ferro e vetro sul lato sud, privo di finiture, con pavimentazione in calcestruzzo, dotato di impianto elettrico.

Complessivamente lo stato di conservazione è insufficiente.

Le aree esterne risultano sistemate a verde e recintate, nella zona nord e ovest, lungo le viabilità, con muretto con soprastante muratura tipo “frangisole” nella quale è inserito un cancello pedonale in ferro sostenuto da due pilastri mentre sul lato est, a confine con altra proprietà, con muretto e cancellata in ferro. Nella zona sud risulta un muretto con soprastante rete metallica e paletti. Si rilevano infine alcune opere come marciapiedi intorno al fabbricato residenziale oltre ad un'ampio patio, anch'esso pavimentato, antistante la porta di accesso alla cucina sul lato sud.

Il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, a giudizio dello scrivente, non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici, requisiti acustici passivi degli edifici, sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

I dati tecnici del fabbricato e degli accessori, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, in parte dai documenti catastali, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

- ... Cantina al Piano Seminterrato: mq. 43,00 circa
- ... Porticato al Piano Terra: mq. 5,00 circa
- ... Abitazione al Piano Terra e Primo: mq. 186,00 circa
- ... Terrazzo al Piano Primo: mq. 5,00 circa
- ... Soffitta al Piano Secondo compreso disimpegno: mq. 93,00 circa
- ... Vano nella torretta al Piano Secondo: mq. 11,00 circa
- ... Garage: mq. 27,00 circa
- ... Resede: mq. 252,00 circa.

• Altezze Interne:

- ... Cantina al Piano Seminterrato: ml. 1,85 circa
- ... Abitazione al Piano Terra: ml. 3,30 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: ml. 3,50 circa.

... Soffitta al Piano Secondo: min. ml. 1,55 circa - max ml. 2,55 circa

... Vano nella torretta al Piano Secondo: ml. 3,00 circa

... Garage: ml. 2,80 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

... Cantina al Piano Seminterrato: mq. 31,00 circa

... Abitazione al Piano Terra e Primo: mq. 155,00 circa

... Soffitta al Piano Secondo: mq. 67,00 circa

... Vano nella torretta al Piano Secondo e disimpegno: mq. 15,00 circa

... Garage: mq. 24,00 circa

• Valutazione •

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

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

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

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

- fra la superficie della cantina e la superficie principale: 0,60

- fra la sup. del porticato al piano terra e la superficie principale: 0,35

- fra la sup. del terrazzo al piano primo e la superficie principale: 0,35

- fra la sup. della soffitta al piano secondo e la superficie principale: 0,25

- fra la sup. del vano nella torretta al piano secondo e la superficie principale: 0,80

- fra la sup. del garage e la superficie principale: 0,50

- fra la sup. della resede e la superficie principale: 0,10 fino alla SEL residenziale del fabbricato principale, la parte eccedente 0,02

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

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Abitazione PT -P1	186	1,00	186,00
2	Cantina	43	0,60	25,80
3	Porticato	5	0,35	1,75
4	Terrazzo	5	0,35	1,75
5	Soffitta	93	0,25	23,25
6	Vano nella torretta	11	0,80	8,80
7	Garage	27	0,50	13,50
8	Resede	252		
	fino a mq.	186	0,10	25,20
	eccedenza	66	0,02	1,32
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ				287,37

• Individuazione del livello del prezzo di mercato:

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

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

A - Immobile in categoria catastale A/7 con accessori compravenduto con atto del 27 giugno 2024 ai rogiti del Notaio De Stefano Francesco di Lucca repertorio n. 41544, trascritto a Lucca al n. 8682/2024 di registro particolare, al prezzo di € 1.270.000,00, ubicato nel Comune di Lucca, Traversa VIII di Via Bandettini n. 181, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 159 Mappale 345 Sub. 6 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 557,42 (misurata ai sensi dell'All. C del

DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A/7 oltre agli accessori, compravenduto con atto del 27 marzo 2025 ai rogiti del Notaio De Santis Francesca di Lucca, repertorio n. 5936, trascritto a Lucca al n. 3932/2025 di registro particolare, al prezzo di € 460.000,00, ubicato nel comune di Lucca, Via Mazzarosa n. 105, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 126 Mappale 323 Sub. 1, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 170,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/7 oltre agli accessori, compravenduto con atto dell'8 ottobre 2024 ai rogiti del Notaio Nannini Luca di Lucca, repertorio n. 68992, trascritto a Lucca al n. 12880/2024 di registro particolare, al prezzo di € 322.500,00, ubicato nel Comune di Lucca, Via Giovanni Sercambi n. 101, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 126 Mappale 196 Sub. 5, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 192,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A/7 oltre agli accessori, compravenduto con atto dell'8 agosto 2023 ai rogiti del Notaio Stella Lorini Manuele di Lucca, repertorio n. 4709, trascritto a Lucca al n. 10920/2023 di registro particolare, al prezzo di € 295.000,00, ubicato nel Comune di Lucca, Via Mazzarosa n. 132, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 126 Mappale 186 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 175,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

• Calcolo del prezzo medio:

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



Prezzo e Caratteristiche ⁰	A	B	C	D
Data DATO	06/2024	03/2025	10/2024	08/2023
Prezzo PRZ (€) ⁰	1.270.000,00	460.000,00	322.500,00	295.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq) ⁰	557,42	170,00	192,90	175,00
pMED (€/mq) ⁰	2.278,35	2.705,88	1.671,85	1.685,71

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = \text{€ } 2.143,21$$

Il prezzo medio risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad € 2.143,00

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

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

- Quotazioni dell'osservatorio del sito web "borsinoimmobiliare.it":

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

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



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2100	L	6	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1850	L	4,9	6,6	L
Box	Normale	650	970	L			
Ville e Villini	Normale	1650	2350	L			

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

... pregi

- la tipologia edilizia fuori dal comune;
- l'ubicazione;
- il taglio di superficie;
- i corredi;

... difetti

- lo stato di manutenzione;
- la vetustà delle finiture e degli impianti;
- le regolarizzazioni necessarie.

• Individuazione del valore unitario:

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 20% a deprezzamento del prezzo medio individuato, attribuendo pertanto il seguente valore unitario al compendio oggetto della valutazione:

- Euro 1.714,00 al mq. di superficie commerciale.

• Calcolo del valore di mercato:

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di



mercato intero dell'immobile in oggetto e pari a:

- mq. 287,00 x 1.714,00 €/mq. = € 491.918,00 (Euro
quattrocentonovantunomilanovecentodiciotto/00).

• Calcolo del valore del diritto di abitazione ex art. 540 c.c.:

In virtù della provenienza successoria dei beni in questo Lotto Secondo descritti, ai sensi dell'art. 540, comma 2, c.c., al coniuge superstite signora _____, è riservato a titolo di "legato *ex lege*", il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare, nonché il diritto d'uso sui mobili che la corredano.

Trattandosi di diritto reale di godimento, esso è opponibile ai terzi ed incide sul valore economico della proprietà, che può essere alienata solo come proprietà gravata.

Il metodo comunemente usato nelle stime civilistiche per la determinazione del valore del diritto di abitazione, è quello reddituale-capitalizzante, analogo a quello dei diritti reali di godimento (uso/abitazione/uso civico, ecc.), basato su:

- Valore dell'immobile (V)
- Rendita annua figurativa dell'immobile (normalmente 2% → 4% del valore);
- Coefficiente di capitalizzazione basato sull'età del titolare (aspettativa di vita residua).

I dati presi in esame nel caso specifico, pertanto, risultano i seguenti:

- Valore immobile (V): € 491.918,00;
- Età coniuge superstite: 81 anni;
- Rendita annua figurativa stimata (r): 2% del valore (criterio prudenziale);
- Aspettativa di vita residua (ISTAT): ≈ 9 anni
- Tasso di attualizzazione estimativo: 1,5%

1) Calcolo della rendita annua figurativa:

$$r = V \times 0,02$$

$$r = 491.918 \times 0,02 = 9.838,36 \text{ €/anno}$$

2) Calcolo del coefficiente di attualizzazione per 9 anni al 1,5%:

Formula della rendita temporanea:

$$C = \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

dove:

◆=

0,015 n

= 9

$$C = \frac{1 - (1,015)^{-9}}{0,015}$$

Calcolo:

$$(1,015)^{-9} \approx 0,8711$$

$$C = \frac{1 - 0,8711}{0,015} = \frac{0,1289}{0,015} \approx 8,593$$

3) Valore capitale del diritto di abitazione:

$$D = r \times C$$

$$D = 9.838,36 \times 8,593 \approx 84.600 \text{ €}$$

Il valore del diritto di abitazione ai sensi dell'art. 540, comma 2, c.c., spettante al coniuge superstite signora sull'immobile in questione è quantificabile pertanto in € 84.600,00 (Euro ottantaquattromilaseicento/00).

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria:

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

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

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

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato



(rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

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

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, *al netto del valore del diritto di abitazione spettante alla signora*

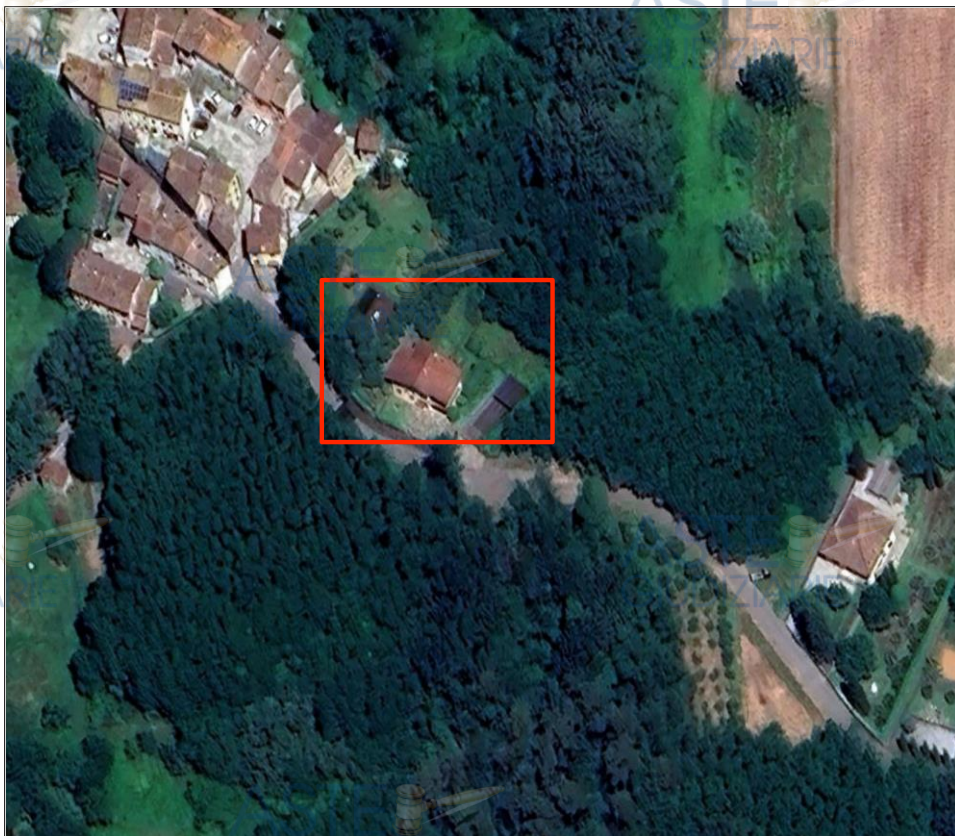
una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, ad **€ 326.000,00** (Euro trecentoventiseimila/00).

allegati:

- "6" estratto di mappa catastale;
- "7" copia visure catastale;
- "8" copia planimetrie catastali;
- "9" documentazione fotografica;

••• LOTTO TERZO •••



Proprietà:

nato a _____, codice fiscale _____
titolare dei diritti pari a 1/2 (un mezzo) della piena
proprietà e _____ nata a _____ codice
fiscale _____, titolare dei diritti pari a 1/2 (un mezzo) della
piena proprietà

Proprietà:

I diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà spettanti al signor
nato a _____ il _____, su un fabbricato per
civile abitazione, isolato, di tipo unifamiliare, corredato da resede pertinenziale
e terreni ad essa adiacenti, ubicato in Comune di Lucca, frazione Meati, Via per
Gattaiola n. 1020.

Il fabbricato per abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre al piano
secondo-sottotetto, è così composto:

- al piano terra, ingresso, ampio vano utilizzato come sala giochi ma
legittimato come garage, disimpegno, servizio igienico, ripostiglio, vano

utilizzato come soggiorno ma legittimato come cantina, vano attrezzato come cucina ma legittimato come cantina e impropriamente collegato ad un locale per ripostiglio;

- al piano primo, disimpegno, ampio soggiorno con accesso a balcone d'angolo sui lati sud ed ovest, vano armadi in locale legittimato come cucina, corridoio, servizio igienico, due camere e ulteriore ampia camera impropriamente collegata ad un disimpegno utilizzato come stanza armadi dal quale si accede ad un locale legittimato come ripostiglio ma attrezzato come servizio igienico;

- al piano secondo-sottotetto, quattro vani per soffitta.

I tre piani risultano collegati da una rampa di scale interna al fabbricato.

Il fabbricato è corredato dalla proprietà esclusiva di:

- resede pertinenziale sui quattro lati sulla quale insistono:

-- camminamenti vari e zone pavimentate anche per la sosta delle autovetture in gran parte abusivamente realizzate;

-- nella zona a nord del fabbricato, un manufatto parzialmente interrato, realizzato abusivamente, nel quale è stata posizionata la caldaia;

-- sempre nella zona nord, a protezione della porta esterna di accesso al ripostiglio direttamente collegato al vano al piano terra utilizzato come cucina, una tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre di polycarbonato, anch'essa abusivamente realizzata;

-- nella zona ad est, più in basso rispetto al piano del fabbricato per abitazione, ampia zona pavimentata con tettoia in ferro e copertura in polycarbonato per la protezione di due auto, abusivamente realizzate;

-- nella zona ovest, in posizione sopraelevata rispetto al piano del fabbricato per abitazione, piscina prefabbricata con struttura di rivestimento in legno circostante a formare il bordo piscina e un ampio solarium, abusivamente realizzata;

- due appezzamenti di terreno di natura collinare, adiacenti alla resede e pertanto in prosecuzione di questa, uno posizionato a nord, della superficie catastale di mq. 210 e l'altro posizionato ad ovest, della superficie catastale di mq. 390 e sul quale insiste un piccolo manufatto prefabbricato in legno (casetta di legno) di servizio alla piscina.

Si segnala che:

- la cucina, il soggiorno e la sala giochi al piano terra del fabbricato, risultano realizzati in assenza di titolo in locali legittimati nei provvedimenti edilizi come vani accessori ai vani principali (cantina e garage), i quali non rispettano i requisiti igienico-sanitari minimi imposti dalle normative attualmente vigenti per essere destinati a scopi residenziali;

- sempre al piano terra del fabbricato, il collegamento fra il vano utilizzato come cucina e il locale per ripostiglio, è stato eseguito in assenza di titolo edilizio;

- al piano primo, il collegamento fra la camera più ampia e il locale per disimpegno utilizzato come stanza armadi e il locale per ripostiglio attrezzato come servizio igienico, è stato eseguito in assenza di titolo edilizio;

- anche il suddetto servizio igienico accessibile dalla camera più ampia al piano primo, è stato realizzato in assenza di titolo nel locale legittimato nei provvedimenti edilizi come ripostiglio e non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi imposti dalle normative attualmente vigenti;

- tutta la proprietà risulta recintata e accessibile attraverso due cancelli carrabili dalla Via per Gattaiola.

Confini:

L'intera proprietà confina con Via per Gattaiola, mappali 78, 76, 248 del foglio 156 del Catasto di Lucca e con il mappale 40 del foglio 157 del Catasto di Lucca, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti recenti confini.

Referenze Catastali:

Il fabbricato per abitazione con la sua relativa resede pertinenziale, è rappresentato al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio di mappa **156**, dal mappale **249**, subalterni:

- subalterno **2**, l'abitazione, categoria A/2, classe 6, consistenza 10,5 vani, Superficie catastale totale mq. 278, totale escluse le aree scoperte mq. 273 e Rendita Catastale € 1.193,02, dati censuari attribuiti con la variazione per rettifica di classamento n. B1315/1997 del 4 luglio 1997, in atti dal 17 luglio 1997, mediante la quale sono stati variati i dati proposti con la variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni n. B01315.1/1997 del 4



luglio 1997, in atti dal 4 luglio 1997;

- subalterno **3**, il garage al piano terra, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 26, Superficie catastale mq. 29, Rendita Catastale € 71,17, dati censuari attribuiti con la variazione d'ufficio di convalida di classamento proposto dalla parte n. B1315/1997 del 4 luglio 1997, in atti dal 10 giugno 1999, mediante la quale sono stati confermati i dati proposti con la variazione per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni n. B01315.1/1997 del 4 luglio 1997, in atti dal 4 luglio 1997;

- subalterno **1**, resede comune ai subalterno 2 e 3, bene comune non censibile.

I due terreni pertinenziali, adiacenti alla resede, risultano censiti al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio **156** dai mappali:

- mappale **80**, seminativo arborato di classe 4, di mq. 390, Reddito Dominicale € 0,70 e Reddito Agrario € 0,60;

- mappale **592**, vigneto di classe 2 di mq. 210, Reddito Dominicale € 1,25 e Reddito Agrario € 0,92.

Esame delle planimetrie catastali e note sul catasto:

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

- la planimetria catastale raffigurante l'abitazione NON corrisponde con lo stato dei luoghi in relazione all'errata indicazione delle destinazioni d'uso di alcuni locali e alla mancata rappresentazione delle opere di collegamento fra i vani del piano terra e del piano primo con i locali a nord-ovest del fabbricato;

- manca la rappresentazione sia del locale parzialmente interrato adibito a centrale termica, sia della tettoia realizzata a nord, sia della piscina, sia del piccolo manufatto prefabbricato in legno, sia della tettoia per rimessa auto;

- ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul posizionamento dei fabbricati, nè sul tracciamento dei confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe NON corrispondere con lo stato dei luoghi in relazione alla mancata rappresentazione dei vari ampliamenti e manufatti riscontrati sui luoghi e al corretto posizionamento degli edifici analizzati.

L'aggiornamento della posizione catastale degli immobili è posta a carico

dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta attraverso l'applicazione del coefficiente di ponderazione al "prezzo medio" individuato.

Provenienza Ventennale:

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 16 luglio 1997, repertorio n. 55792, trascritto a Lucca il 17 luglio 1997 al n. 6252 di registro particolare, i signori

all'epoca entrambi di stato libero, acquistarono nella misura di 1/2 (un mezzo) ciascuno, dai signori e la piena proprietà del fabbricato per abitazione in Lucca, frazione Meati, Via per Gattaiola, censito al NCEU del Comune di Lucca nel foglio 156 mappale 249 subalterni 1, 2 e 3, nonché la piena proprietà di due piccoli appezzamenti di terreno rappresentati al NCT del Comune di Lucca nel foglio 156 mappale 592 e mappale 80.

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

• Trascrizioni:

1) Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Lucca in data 1 agosto 2025 al n° 10.192 di registro particolare a favore della "MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA

, in ordine a sentenza del Tribunale di Lucca in data 25 giugno 2025 repertorio n° 92/2025, contro , codice fiscale

, gravante i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà ad esso spettanti sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 156 mappale 249 subalterni 2 e 3 e al Catasto Terreni nel foglio 156 mappali 80 e 592, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

• Iscrizioni:

1) Ipoteca volontaria iscritta a Lucca il 29 agosto 1997 al n° 1790 di

registro particolare concessa a garanzia di mutuo ai rogiti del Notaio Losito Giuseppe di Lucca del 29 agosto 1997 repertorio n. 55945, a favore di _____ con sede a _____, c.f.:

_____, a garanzia dell'importo di € 450.000.000 di cui € 150.000.000 di capitale, contro _____ nato a _____, codice fiscale _____, gravante i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà ad esso spettanti sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 156 mappale 249 subalterni 2 e 3 e al Catasto Terreni nel foglio 156 mappali 80 e 592, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

2) Ipoteca giudiziale iscritta a Lucca il 10 ottobre 2024 al n° 2.185 di registro particolare in ordine a decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 7 ottobre 2024, repertorio n. 1044, a favore di _____

con sede a _____ c.f.: _____, a garanzia dell'importo di € 150.000,00 di cui € 86.708,69 di capitale, € 20.000,00 di interessi ed € 43.291,31 di spese, contro _____ nato a _____, codice fiscale _____, gravante i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà ad esso spettanti sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 156 mappale 249 subalterni 2 e 3 e al Catasto Terreni nel foglio 156 mappali 80 e 592, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

Servitù:

S i segnala che, a seguito del sopralluogo effettuato all'immobile, è emerso quanto segue:

- in angolo sud-ovest della resede del fabbricato, in prossimità del cancello carrabile di accesso, è presente un sostegno in cemento dell'illuminazione pubblica e della linea elettrica aerea la quale, con andamento est-ovest, attraversa il lato sud della proprietà; un'altro sostegno è presente all'interno della recinzione, sulla resede pertinenziale, lungo il lato sud, fra il fabbricato e la piscina;
- a nord del fabbricato è presente una linea aerea telefonica che attraversa il terreno identificato dalla particella catastale 592 con andamento est-ovest.

Possesso:

Al momento del sopralluogo dello scrivente, avvenuto in data 14 ottobre 2025, i beni descritti in questo Lotto Terzo risultavano nella disponibilità dei signori _____, i quali vi abitano unitamente alla loro famiglia.

Stato dell'immobile, APE e altre notizie:

Si precisa che:

a) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano il fabbricato. In particolare si segnala che il fabbricato principale per abitazione è dotato di impianto elettrico, di impianto termico con caldaia posizionata esternamente in un vano tecnico parzialmente interrato realizzato in assenza di titolo edilizio nella zona nord della resede, di impianto idraulico e termo-idraulico, con gli scarichi, così come dichiarato a verbale dal signor _____, comproprietario, allacciati ad un sistema di fosse biologiche posizionato nella zona nord della resede in ordine al quale, lo scrivente, non ha rintracciato, fra la documentazione consultata, l'autorizzazione allo scarico in sito diverso dalla pubblica fognatura. In relazione a tutto ciò si precisa che la vendita del presente Lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano il fabbricato, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma nonché alla eventuale denuncia agli organi competenti e all'ottenimento delle autorizzazioni e analisi necessarie e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

b) Per l'unità immobiliare ad uso residenziale non è stato né rintracciato, né redatto dallo scrivente, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui al Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n. 192 e s.m.i. e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia essa ascrivibile e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione;

c) I confini della proprietà risultano delimitati da una recinzione che, in alcuni tratti (vedi il confine nord della particella 80), è costituita da una bassa staccionata in legno e NON sono stati sottoposti a verifica dallo scrivente; ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;

d) La proprietà, nella persona del signor comproprietario, sentita esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato a verbale:

- l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione;

- l'inesistenza delle certificazioni di conformità degli impianti;
- l'inesistenza di serbatoi o cisterne interrate, con l'unica esclusione delle fosse biologiche interrate nella zona nord della resede;

- il fabbricato risulta allacciato alle forniture pubbliche di energia elettrica, di acqua potabile e di gas metano con gli scarichi allacciati ad un sistema di fosse biologiche.

e) Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

Vincoli:

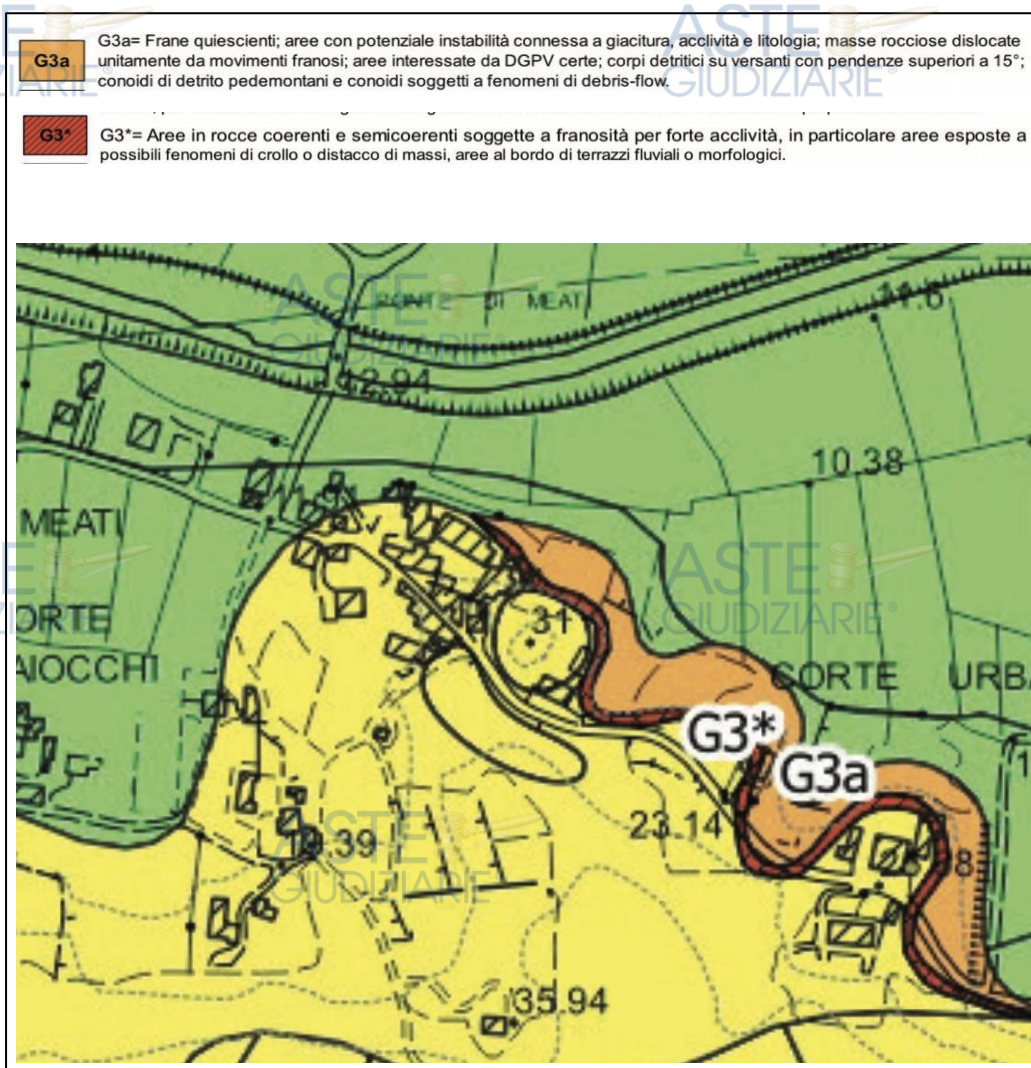
Dalla consultazione della cartografia del PIT della Regione Toscana emerge che l'area in questione risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 136 del Decreto Legislativo 42 del 22 gennaio 2004, "Immobili ed Aree di notevole interesse pubblico".

Nella carta della pericolosità geologica "QG.05.3" allegata al quadro conoscitivo del Piano Operativo Comunale, l'area del fabbricato con la resede ed i terreni pertinenziali adiacenti risultano per lo più ricompresi nella classe di pericolosità geologica:

G2

G2= Aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15°; conoidi misti detritico-alluvionali; aree interessate da DGPV presunte.

sottolineando che verso nord sono presenti anche le seguenti classi di pericolosità geologica in ordine alle quali lo scrivente non è in grado di riferire se parzialmente interessino anche aree della proprietà in esame:



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

Situazione urbanistico-edilizia:

La ricerca dei titoli edilizi è stata effettuata al conto di

consultando

i registri e le banche dati messi a disposizione dal Comune di Lucca sul proprio sito istituzionale; considerata l'oggettiva difficoltà di indagine anche in relazione al fatto che i nominativi potrebbero essere stati registrati in maniera errata, lo scrivente non si sente di escludere che possano esistere altri titoli rispetto a quelli di seguito elencati e individuati.

Ad ogni buon conto, per quanto è stato possibile rilevare, è risultato che:

- il fabbricato per abitazione è stato costruito a seguito della Licenza Edilizia n. 731 rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucca il 19 novembre 1974 e successiva variante Licenza Edilizia n. 28 rilasciata al Sindaco del Comune di Lucca il 29 gennaio 1977;

- per la costruzione di una recinzione è stata rilasciata dal Comune di Lucca la Licenza Edilizia n. 244 in data 7 maggio 1976;

- in data 9 marzo 1981, l'Ufficiale Sanitario dell'Ufficio d'Igiene ha certificato che il fabbricato è risultato abitabile sotto il profilo igienico edilizio con i vani del piano terreno e del sottotetto a locali di servizio;

- per varianti eseguite in corso d'opera in parziale difformità alle Licenze Edilizie n. 731/74 e n. 28/77 inerenti la costruzione di un fabbricato residenziale e per la costruzione di un manufatto ad uso di ricovero attrezzi e legnaia in angolo nord-ovest del fabbricato residenziale e ad esso adiacente, è stata presentata al Comune di Lucca, in data 18 settembre 1986 al protocollo generale n. 37802, Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2010 in data 20 dicembre 1999. La detta Concessione Edilizia in Sanatoria risultava subordinata all'esecuzione dei lavori di restauro-consolidamento di cui all'autorizzazione sotto il profilo ambientale prot. n. 35704/96 del 14 gennaio 1999 (consolidamento del manufatto ad uso di ricovero attrezzi e legnaia oggetto di CES);

- con l'Autorizzazione per opere di Straordinaria Manutenzione rilasciata dal competente ufficio del Comune di Lucca in data 21 ottobre 1997 al n. 1126, sono state eseguite opere al fabbricato residenziale di rifacimento della pavimentazione, rifacimento completo dei bagni, messa in opera di zoccolino, adeguamento degli impianti e ampliamento dell'apertura tra le due cantine al piano terra;

- per consolidare e ristrutturare un esistente manufatto accessorio ad un'abitazione da destinarsi a legnaia e ricovero attrezzi di cui al condono edilizio n. 37802/86, è stata rilasciata dal Comune di Lucca la Concessione Edilizia n. 828 in data 28 ottobre 1999 con comunicazione di inizio lavori in data 22 settembre 2000 protocollo generale n. 42678;

- per alcune varianti alla CE 828/1999 inerente la ristrutturazione e il

consolidamento strutturale di un esistente manufatto, è stata rilasciata dal Comune di Lucca la Concessione Edilizia n. 696 in data 13 settembre 2001 con inizio lavori in data 12 marzo 2002 protocollo edilizia privata n. 336.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 3 ottobre 2025 al protocollo n. 169763, nel vigente Piano Operativo Comunale, le aree risultano così classificate:

CATASTO		PIANO STRUTTURALE	PIANO OPERATIVO	
FOGLIO	MAPPALE	TERRITORIO	ZONA	ARTICOLO
156	80 249	Rurale	E3 - Aree prevalentemente agricole della collina	50
			Paesaggi delle aree agricole e forestali di valore	64
			I1 - Rete viaria e assi di collegamento di area vasta e locali	77
156	592	Rurale	E3 - Aree prevalentemente agricole della collina	50
			Paesaggi delle aree agricole e forestali di valore	64

L'articolo 50, al comma 2, Categorie di intervento. Interventi sul PEE, prevede che relativamente al Patrimonio Edilizio Esistente (PEE) sono consentite le categorie di intervento di cui agli articoli 45 e 46.1 delle Norme Tecniche di Attuazione che si riportano precisando che, il fabbricato, nella cartografia QP.I.62 del quadro progettuale, è individuato con la simbologia grafica degli "edifici sparsi e/o isolati di recente formazione":

"Art. 45. Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento.

1. Definizione. L'"Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale" è identificato dal PO in funzione del valore storico, architettonico e documentale prevalente e della caratterizzazione funzionale degli edifici, secondo quanto indicato dal PS. Gli edifici qualificati come "Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale" sono individuati nella cartografia di Quadro Progettuale ed in particolare negli elaborati QP.I "Quadro generale delle previsioni" (cartografie in scala 1: 2.000), con apposita simbologia grafica, secondo le seguenti categorie:

- Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale, comprendenti il Patrimonio Edilizio Esistente di impianto storico (insediamenti, complessi edilizi ed edifici), i beni storico-culturali isolati (strutture religiose quali cappelle, pievi, chiese, conventi e altri edifici di culto), l'edilizia di base di impianto rurale (cascinali, annessi agricoli, stalle, fienili, rustici, capanne, case coloniche e padronali) e gli edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono;

- Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione, comprendenti le forme insediative

elementari come singoli edifici e piccoli aggregati a diversa destinazione funzionale, isolate e disseminate in territorio rurale, di impianto e/o a carattere non storico.

Qualora venga comprovato, attraverso un'ideale e asseverata documentazione (di tipo grafico, storiografico, fotografico e testuale), che edifici "eventualmente non rappresentati" sono riconducibili ad una delle classificazioni morfo-tipologiche dell'"Edificato sparso e discontinuo" in territorio rurale, le categorie di intervento ammesse, in ragione delle analoghe caratteristiche costitutive, sono quelle degli "edifici" ad esso riconducibili, di cui all'art. 46.1 delle presenti Norme.

2. Categorie di intervento. Per le diverse categorie morfo - tipologiche di edifici il PO disciplina all'art. 46.1 delle presenti Norme, le categorie di intervento ammissibili, comprendenti anche le condizioni per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici a destinazione agricola.

3. Dimensione e frazionamento delle Unità Immobiliari. Per tutte le classi tipomorfologiche o funzionali il frazionamento delle UI residenziali è ammesso secondo quanto disposto all'art. 20 delle presenti Norme. È sempre ammesso il frazionamento e l'aumento delle UI non residenziali nei limiti indicati dalle leggi e regolamenti settoriali vigenti in materia.

4. Disciplina delle funzioni. Il PO all'art. 46.2 delle presenti Norme definisce le specifiche disposizioni aventi per oggetto le categorie funzionali ammesse e le condizioni per il mutamento della destinazione degli edifici a destinazione agricola e degli altri edifici ricompresi nell'"Edificato sparso e discontinuo" in territorio rurale."

"Art. 46.1 Edificato sparso e discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento

1. Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale

1.1 Gli "Edifici sparsi e/o isolati di impianto storico e di valore documentale" sono individuati dal PO, secondo la seguente classificazione:

- Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale;
- Edifici puntuali di impianto storico;
- Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono.

1.2 In ragione delle analoghe caratteristiche tipologiche, le categorie di intervento ammesse dal PO sono quelle indicate per i corrispondenti edifici dell'"Edificato puntuale di impianto storico (Ap)" e degli "Agglomerati di matrice storica (A4)" ubicati in territorio urbanizzato. In particolare:

1.2.1 per i "Tipi insediativi di valore architettonico e monumentale", le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all'art. 28 comma 2 punto 2.1 delle presenti Norme;

1.2.2 per gli "Edifici puntuali di impianto storico", le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all'art. 28 comma 2 punto 2.2 delle presenti Norme. Sono inoltre ammesse:

1.2.2.a) Allo scopo di promuovere il presidio del territorio rurale ed al contempo di favorire il recupero tipologico, la riqualificazione architettonica e la rigenerazione funzionale del PEE di impianto storico in area agricola, limitatamente ai soli "Edifici puntuali di impianto storico" a prevalente destinazione d'uso agricola, nel caso di mutamento di destinazione nella categoria funzionale "Residenziale" secondo le disposizioni normative di cui al successivo Art. 46.2 e ferme restando le disposizioni di cui all'art. 20 delle presenti Norme, è ammessa - mediante Permesso di Costruire (PdC) convenzionato - l'ulteriore categoria di intervento della "addizione volumetrica" "una tantum", fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 20, per ogni UI, da realizzarsi anche in forma cumulativa alle altre categorie di intervento ammesse.

Il PdC convenzionato deve garantire:

- la conservazione, il recupero e ove necessario il ripristino, con materiali e tecniche tradizionali, da documentare nell'ambito del PdC, delle parti di edifici e manufatti per i quali siano riconoscibili i valori storico documentali e ambientali con particolare riferimento agli elementi architettonici e tipologici di pregio, anche secondo quanto a tal fine indicato dal RE comunale;

- le "addizioni volumetriche" possono anche essere realizzate con materiali e tecniche costruttive tali da rendere identificabile l'intervento contemporaneo rispetto a quelli di recupero sulle parti di valore storico documentale, privilegiando però il posizionamento dell'addizione sui fronti secondari dell'edificio o del manufatto oggetto dell'intervento;

i prospetti ed i fronti principali degli edifici devono essere mantenuti con l'articolazione e l'impaginazione originaria delle aperture e delle componenti di rilevanza architettonica e/o tipologica, senza introdurre significative alterazioni del posizionamento di porte, finestre, scale, arcate e degli elementi architettonici e compositivi caratterizzanti il tipo edilizio oggetto dell'intervento, privilegiando in tal senso gli interventi di ripristino volti a

mitigare eventuali alterazioni dei fronti intervenute in epoca recente;

- le eventuali demolizioni e ricostruzioni, da realizzarsi quali "interventi pertinenziali", devono essere limitate alle sole parti di edifici o manufatti per i quali non siano riconoscibili valori storici, documentali e ambientali e che risultino in pessimo stato di conservazione fisica o tipologica (da esplicitare e dimostrare nell'ambito del PdC), ovvero ai manufatti, alle volumetrie secondarie e alle superfetazioni di epoca recente presenti nel resede di pertinenza. Tali interventi non devono dare origine ad una UI funzionalmente autonoma rispetto all'edificio principale di cui restano pertinenza. In questi casi l'altezza degli edifici non può superare quella massima dell'edificio oggetto di intervento o, in alternativa, quella degli edifici ad essi aderenti;

Il PdC convenzionato deve altresì definire in dettaglio gli interventi e le opere di recupero e riqualificazione del "Resede di pertinenza" e quelle di sistemazione ambientale delle "aree agricole di pertinenza", correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici di impianto storico secondo le specifiche disposizioni di cui all'art. 46.2 delle presenti Norme.

1.2.2.b) Sono infine riservati all'imprenditore agricolo professionale, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, gli interventi di "addizione volumetrica", secondo quanto disposto dall'art. 71 comma 1bis della L.R. 65/2014;

1.2.3 per gli "Edifici in condizione di rudere o in significativo stato di abbandono", le categorie di intervento ammesse sono quelle di cui all'art. 26 comma 2 punto 2.6 delle presenti Norme. Qualora l'edificato come sopra rappresentato sia configurabile come "residenza rurale abbandonata" secondo i criteri stabiliti dall'art. 1 comma 3 lettere a) e b) della L.R. 3/2017, sono inoltre altresì ammessi interventi di "addizione volumetrica" nei limiti individuati dall'art. 2 comma 1 della succitata L.R. 3/2017 e ss.mm.ii.. Tale incremento volumetrico è operato con esclusivo riferimento alla volumetria della residenza rurale, senza tener conto di eventuali annessi e volumi secondari.

1.3 Le categorie di intervento ammesse dal PO sono da eseguirsi esclusivamente all'interno del "resede di pertinenza", di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

2. Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione

2.1 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione", le categorie di intervento ammesse sono distinte sulla base della destinazione d'uso prevalente come in titoli e in atti alla data di adozione del PO, secondo la seguente classificazione funzionale:

2.1.1 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione Agricola" (annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo) funzionali e collegati alla conduzione di aziende agricole, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, e agli interventi e alle opere di cui all'art. 71, commi 1 bis, 2, 3 e 4 della L.R. 65/2014, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammesse le seguenti ulteriori categorie di intervento:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

Sono infine ammessi gli interventi e le opere di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014, previa approvazione di Programma Aziendale (PAPMAA) non avente valore di Piano Attuativo, ferme comunque le disposizioni di cui all'art. 5 delle presenti Norme.

2.1.2 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione Agricola" (annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo) diversi da quelli di cui al precedente punto 2.1.1, oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sempreché non comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva".

2.1.3 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione Residenziale", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non

superiore a mq. 30, per ogni UI esistente, e comunque non superiore a mq. 60 per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI (da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime). L'altezza dell'ampliamento non potrà essere superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad esse adiacenti ed aderenti;

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, alternativo all'"addizione volumetrica" di cui al precedente punto elenco e comunque non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui sopra. In questo caso l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a mt. 7,50;

- gli "interventi pertinenziali";

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

Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle suddette "addizioni volumetriche", possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore a mq. 60 per ogni UI esistente, e comunque non superiore a 120 mq per ogni edificio qualora lo stesso sia composto da più di una UI, da assegnarsi ad ogni UI presente nell'edificio in quota proporzionale alla propria Superficie edificabile (o edificata) (SE), salvo diverso accordo tra le UI medesime. Ferma restando la limitazione relativa all'altezza massima di cui sopra.

Le suddette "addizioni volumetriche" o la "sostituzione edilizia" sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento ammesse.

2.1.4 Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione Commerciale al dettaglio" e "Direzionale e di servizio", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC) o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 10% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti.

- la "sostituzione edilizia" senza incremento volumetrico.

Nel caso di realizzazione di specifici interventi, per gli edifici o per le UI esistenti, finalizzati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico del PEE (comportante il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio o dell'UI esistente di almeno tre classi energetiche) o al miglioramento sismico, con le modalità specificate nel RE, in alternativa alle suddette "addizioni volumetriche", possono essere realizzate "addizioni volumetriche" mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) fino al 20% di quella esistente per ogni UI.

Le suddette "addizioni volumetriche" sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento ammesse.

2.1.5 Per gli "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione Turistico - ricettiva", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";

- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";

- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie edificabile (o edificata) (SE) non superiore al 35% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, alternativo all'addizione volumetrica di cui al precedente punto elenco e comunque non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui sopra. In questo caso l'altezza massima

degli edifici non potrà essere superiore a mt. 10,50;

- gli "interventi pertinenziali";
- la "realizzazione di piscine e impianti sportivi" ad uso pertinenziale privato.

È inoltre sempre ammessa la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi.

2.1.6 Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione Industriale e artigianale" e "Commerciale all'ingrosso e depositi", oltre alle categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme, sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- la "ristrutturazione edilizia conservativa";
- la "ristrutturazione edilizia ricostruttiva";
- le "addizioni volumetriche", realizzate mediante ampliamento "una tantum"

all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta (SC), o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) (SE), non superiore al 15% di quella esistente per ogni UI e con un'altezza non superiore a quella massima dell'edificio di cui fa parte la stessa UI o degli edifici ad essi adiacenti ed aderenti;

- la "sostituzione edilizia" anche con contestuale incremento volumetrico, comunque non superiore a quanto previsto per l'addizione volumetrica di cui sopra.

È altresì sempre ammessa la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato (di cui all'art. 134 comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014 e s.m.i.); nonché la realizzazione di volumi tecnici, secondo le specifiche tecniche definite nel RE comunale, anche comprendenti volumi ed infrastrutture tecniche necessari all'adeguamento dei manufatti alle norme regolamentari igienico-sanitarie, di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione dei rischi

Mediante "Progetto Unitario Convenzionato" (PUC) sono consentite, in alternativa agli interventi di "addizione volumetrica" e "sostituzione edilizia" di cui ai precedenti punti, "addizioni volumetriche" realizzate mediante ampliamento "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente fino al 30% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente per ogni UI, qualora finalizzate a garantire lo sviluppo e il mantenimento delle attività produttive, dimostrato mediante apposita relazione di fattibilità.

Nel solo caso di motivate esigenze di natura igienico-sanitaria o di sicurezza e prevenzione dei rischi sui luoghi di lavoro, da verificare a seguito di apposita asseverazione tecnica allegata al Progetto Unitario Convenzionato (PUC), sono altresì ammessi ulteriori ampliamenti "una tantum" all'esterno della sagoma dell'edificio esistente, da realizzarsi nel recesso di pertinenza - così come definito all'art. 13 delle presenti Norme e determinato sulla base delle consistenze edilizie legittime alla data di adozione del Piano Operativo - nella misura strettamente necessaria all'adeguamento degli standard e requisiti previsti dalle normative vigenti per il mantenimento dell'attività e delle strutture esistenti.

Oggetto della convenzione del PUC è l'impegno del proponente a non mutare la destinazione d'uso degli immobili per un periodo non inferiore a 10 anni, nonché le eventuali condizioni e gli impegni (asseverati mediante apposita relazione tecnica) volti ad assicurare lo svolgimento della specifica attività produttiva. Le suddette addizioni volumetriche sono realizzabili contestualmente alle altre categorie di intervento ammesse.

2.1.7 Per "Edifici sparsi e/o isolati di recente formazione" a "destinazione d'uso diverse dalle precedenti o con destinazioni non qualificabili ai sensi di legge" (diverse da residenziale, industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, turistico - ricettiva, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio, agricola e funzioni connesse), sono ammesse le categorie di intervento di cui al comma 8 dell'art. 13 delle presenti Norme."

Si riporta infine l'estratto dell'articolo 64 delle NTA giudicato di interesse:

"Art. 64. Paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela o attenzione.

1. **Definizione.** Comprende gli immobili qualificati dal PS come "Ambiti dei paesaggi ad elevato valore paesaggistico e naturale", corrispondenti, più in dettaglio, agli "Ambiti dei Paesaggi agrari degli insediamenti in villa", agli "Ambiti dei Paesaggi agrari storici e relative strutture insediative", agli "Ambiti dei Paesaggi agrari e pastorali di valore storico-

testimoniale", agli "Ambiti dei Paesaggi agrari degli apicali della Brancoleria". Per la tipicità dei propri caratteri costitutivi e la stretta relazione con gli insediamenti storici di antica origine rurale, i paesaggi agrari godono di un mosaico agrario configurato dalla permanenza di antiche trame colturali, di attività agricole tradizionali e di colture agrarie tipiche dei contesti pedecollinari e collinari della Lucchesia, nonché di ampie superfici a copertura forestale.

2. Previsioni di dettaglio. Il PO distingue con apposta simbologia, codice alfanumerico e caratterizzazione grafica, la seguente sub-articolazione:

- Paesaggi delle aree agricole e forestali di valore;
- Discontinuità, varchi ineditati e visuali libere;
- Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse di espansione del PAI e del PGRA.

3. Disposizioni normative. Rinvio ad altre "Zone" e specifiche limitazioni e condizioni. Nelle suddette sub-articolazioni si applicano le disposizioni delle diverse "Zone" del Territorio rurale (di cui al Titolo III, Capi I, II, III e IV) entro cui risultano rappresentate, fatte salve le limitazioni e condizioni di cui ai successivi commi di questo stesso articolo.

4. Categorie di intervento. Prescrizioni e condizioni di dettaglio. La realizzazione di qualsiasi intervento edilizio e urbanistico, sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, è tenuta ad assicurare la tutela e la conservazione degli spazi aperti e delle continuità ambientali e paesaggistiche. A tal fine gli interventi non devono pregiudicare il mantenimento o produrre la sostanziale trasformazione di:

- siepi campestri, formazioni arboree e arbustive non colturali, alberature di alto fusto ed individui arborei di carattere monumentale, filari alberati, macchie di bosco, aree boscate;
- sistemazioni idraulico agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti e lunette, muri a retta, fossi e canalette di scolo, reticolo idrografico e rete scolante principale e secondaria;
- viabilità minore, vie vicinali, sentieri poderali, mulattiere e antiche percorrenze e relativi manufatti o opere d'arte quali croci, cippi, tabernacoli, edicole.

Nei fondi agricoli le recinzioni e gli elementi di protezione devono essere realizzati con materiali traguadabili ed elementi di sostegno infissi al suolo; i pali possono essere fissati al suolo anche mediante calcestruzzo. Da evitare l'introduzione di elementi, componenti e manufatti che precludano l'intervisibilità e la percezione delle principali visuali sul territorio aperto.

Non sono ammessi, ancorché strumentali o funzionali all'attività agricola, gli interventi di realizzazione di nuove serre e vivai e di altri manufatti seppur temporanei di cui all'art. 47 comma 5 o rientranti nell'attività edilizia libera.

5. Categorie di intervento. Nuovi edifici a destinazione rurale. Ulteriori disposizioni. La realizzazione di "nuovi edifici" e di "nuovi manufatti" di cui all'art. 47 delle presenti Norme, qualora ammessa per le diverse "Zone", è subordinata alla dimostrazione, in termini grafici, cartografici e fotografici, mediante apposita relazione asseverata e nell'ambito della definizione dei titoli abilitativi e autorizzativi o dei Programmi Aziendali (PAPMAA), che non sussistono alternative localizzative e di ubicazione spaziale diverse da quella proposta, ovvero esterne ai paesaggi, discontinuità e altri elementi di tutela e di attenzione individuati dal PO, in rapporto al fondo agricolo interessato. L'eventuale localizzazione di edifici e manufatti non deve precludere la fruizione paesistica percettiva delle aree interessate e non deve interferire significativamente con le componenti di "patrimonio territoriale" ritenute qualificative dal PS.

6. Ulteriori prescrizioni per le diverse determinazioni progettuali. Il PO definisce altresì le seguenti ulteriori prescrizioni:

- I "Paesaggi delle aree agricole e forestali di valore" sono riconosciuti dal PO quali paesaggi agrari e pastorali di interesse storico e di valore testimoniale, coinvolti da processi di forestazione, naturale o degradazione agricola. Sono ammessi gli interventi di recupero e ripristino all'attività agricola secondo quanto a tal fine disposto dall'art. 64 comma 3 della L.R. 65/2014. Fermo restando quanto disciplinato al precedente comma 5, nelle aree di cui ai Capi II e III del Titolo III delle presenti Norme non vi possono essere realizzati nuovi edifici e nuovi manufatti, con esclusione di quelli aventi natura accessoria o pertinenziale.

- Le "Discontinuità, varchi ineditati e visuali libere" sono riconosciuti dal PO in coerenza e conformità alla disciplina del PIT/PPR: a tal fine, non vi possono essere realizzati nuovi edifici e nuovi manufatti, ancorché funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, con esclusione di quelli aventi natura accessoria o pertinenziale.

- Le "Aree di salvaguardia idrogeologica del territorio. Casse di espansione del PAI e del PGRA", esistenti (Re.e) e di progetto (Re.p), sono individuate dal PO tenendo conto delle "Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica" del PS, come integrate dallo stesso PO, nel

rispetto di specifiche disposizioni dei PAI dell'Autorità di Bacino del fiume Serchio, nonché del PGRA del Distretto Appennino Settentrionale. Queste aree sono inedificabili in quanto destinate alla realizzazione degli interventi di contenimento, riduzione e prevenzione del rischio idraulico, ovvero per gli interventi infrastrutturali ritenuti necessari alla conseguente realizzazione di casse di laminazione e/o espansione. Non vi possono essere realizzati nuovi edifici e nuovi manufatti, ancorché funzionali alla conduzione dei fondi, ovvero aventi natura accessoria o pertinenziale."

• Stato legittimo, abusi edilizi riscontrati e sanabilità degli stessi -

- Definizione di stato legittimo:

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

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

- Stato legittimo del fabbricato:

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

- Licenza Edilizia n. 731 del 19 novembre 1974 e successiva variante Licenza Edilizia n. 28 del 29 gennaio 1977;
- Licenza Edilizia n. 244 del 1976;
- Domanda di Condonò Edilizio del 18 settembre 1986 protocollo generale n. 37802, a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2010 del 20 dicembre 1999;
- Autorizzazione per opere di Straordinaria Manutenzione n. 1126 del 21 ottobre 1997;
- Concessione Edilizia n. 828 del 28 ottobre 1999 e successiva variante

Concessione Edilizia n. 696 del 13 settembre 2001.

Si segnala altresì che, oltre a quanto in precedenza indicato in termini di certificazioni di abitabilità/agibilità del fabbricato, nient'altro è stato rinvenuto dallo scrivente.

- Abusi edilizi riscontrati:

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

• Quanto al fabbricato per abitazione:

- generalizzate incongruenze nelle quote planimetriche ed altimetriche del fabbricato;

- al piano terra: la sala giochi è stata attrezzata in un locale legittimato come garage, il vano utilizzato come soggiorno è in realtà un vano legittimato come cantina, la cucina è stata ricavata in un vano legittimato come cantina;

- al piano terra: il vano impropriamente attrezzato come cucina è stato collegato in assenza di titolo al locale per ripostiglio ricavato dalla ristrutturazione e consolidamento del manufatto oggetto di condono in angolo nord-ovest del fabbricato;

- al piano primo: il vano armadi è stato attrezzato in locale legittimato come cucina, la camera più grande in fondo al corridoio è stata abusivamente collegata ad un disimpegno utilizzato come stanza armadi dal quale si accede ad un locale legittimato come ripostiglio ma abusivamente attrezzato come servizio igienico; entrambe i locali sono stati ricavati dalla ristrutturazione e consolidamento del manufatto oggetto di condono in angolo nord-ovest del fabbricato;

- i locali al piano terra e al piano primo, realizzati attraverso la ristrutturazione e il consolidamento del manufatto oggetto di domanda di condono edilizio situati in angolo nord-ovest del fabbricato e abusivamente collegati all'abitazione, non risultano fra loro collegati attraverso una botola

come invece indicato sul titolo edilizio;

- è stata rilevata la presenza di una pensilina in ferro e vetro a protezione dell'accesso all'abitazione al piano terra sul lato sud;

- la ringhiera del terrazzo al piano primo ha una forma geometrica differente rispetto a quanto raffigurato sui grafici.

• Quanto alle aree pertinenziali esterne:

- sono stati rilevati vari camminamenti, scale, muri di sostegno, scannafosso e zone pavimentate anche per la sosta delle autovetture, tutti realizzati in assenza di titolo;

- nella zona a nord del fabbricato, è stata rilevata la presenza di un manufatto delle dimensioni in pianta interne di circa ml. 2,00 x 2,00 e altezza interna di circa ml. 1,70, parzialmente interrato, nel quale è stata posizionata la caldaia, la cui esecuzione risulta in assenza di titolo;

- nella zona nord del fabbricato, a protezione della porta esterna di accesso al ripostiglio direttamente collegato al vano al piano terra utilizzato come cucina, è stata rilevata la presenza di una tettoia con struttura in ferro e copertura in lastre di polycarbonato, delle dimensioni di circa ml. 2,80 x ml.

3,65 e altezza variabile da ml. 2,65 a ml. 2,20 circa, la cui esecuzione risulta in assenza di titolo;

- nella zona ad est della resede, più in basso rispetto al piano del fabbricato per abitazione, è stata rilevata la presenza di un'ampia zona pavimentata con soprastante tettoia in ferro e copertura in polycarbonato per la protezione di due auto, la cui esecuzione risulta in assenza di titolo;

- nella zona ovest della resede, in posizione sopraelevata rispetto al piano del fabbricato per abitazione, è stato rilevato il posizionamento di una piscina prefabbricata con circostante struttura di rivestimento in legno a formare il bordo piscina e un ampio solarium, il cui posizionamento risulta in assenza di titolo;

- è stata rilevata la presenza di un piccolo manufatto prefabbricato in legno (casetta di legno) di servizio alla piscina insistente sul terreno pertinenziale identificato in catasto dal mappale 80 del foglio 156, il cui posizionamento risulta in assenza di titolo.

• Quanto alla recinzione:

- sono state rilevate sostanziali modifiche nella configurazione e nelle

dimensioni della recinzione autorizzata con la Licenza Edilizia n. 244/1976;

- è stato rilevato l'inserimento di un ulteriore cancello carrabile in assenza di titolo;

- è stata rilevata l'estensione della recinzione ad altre zone della resede in assenza di titolo.

Fatta salva e impregiudicata ogni e/o più restrittiva e/o diversa interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, a giudizio dello scrivente:

- la cucina, il soggiorno e la sala giochi al piano terra del fabbricato, non potranno essere regolarizzati in quanto realizzati in vani che non rispettano i requisiti igienico-sanitari minimi imposti dalle normative attualmente vigenti per essere destinati a scopi residenziali con la conseguenza che i locali dovranno essere ricondotti alla destinazione autorizzata (la cucina, conseguentemente, dovrà essere installata al piano primo nel vano ad essa dedicato e attualmente utilizzato come stanza armadi);

- il servizio igienico accessibile dalla camera più ampia al piano primo e realizzato in assenza di titolo nel locale legittimato nei provvedimenti edilizi come ripostiglio, non rispettando i requisiti igienico-sanitari minimi imposti dalle normative attualmente vigenti, non potrà essere regolarizzato con la conseguenza che il locale dovrà essere ricondotto alla destinazione autorizzata;

- la tettoia nella zona nord del fabbricato, a protezione della porta esterna di accesso al ripostiglio direttamente collegato al vano al piano terra utilizzato come cucina, delle dimensioni di circa ml. 2,80 x ml. 3,65 e altezza variabile da ml. 2,65 a ml. 2,20 circa nonché la tettoia in ferro e copertura in policarbonato delle dimensioni in pianta di circa ml. 6,00 x 6,00, per la protezione di due auto nella zona ad est della resede, non potranno essere regolarizzate in quanto in contrasto con le norme urbanistico-edilizie vigenti per la zona;

- tutte le altre opere riscontrate, qualora l'aggiudicatario lo reputi più conveniente in luogo della rimessa in pristino stato dei luoghi, potrebbero essere sottoposte ad uno o più Accertamenti di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Lucca, ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana n° 65 del 10 novembre 2014, attraverso il pagamento delle

Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'esecuzione di eventuali opere di adeguamento a ciò preordinate), sia per le eventuali demolizioni con rimessa in pristino stato dei luoghi, sia per l'ottenimento dell'attestazione/certificato di agibilità dei locali (con relative opere a ciò correlate) e comunque ogni adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e dei fabbricati, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al "prezzo medio" individuato.

Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

Limiti e assunzioni:

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

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :
 - verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
 - indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
 - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
 - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai



sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs. 192/2005, D. Lgs. 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

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

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

conformità;

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Precisazioni:

a) In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Consulente, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto- grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, sia per quanto attiene le procedure di regolarizzazione, sia per quanto attiene gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, i quali, qualunque essi siano, restano a carico dell'aggiudicatario.

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



tariffe professionali.

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

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

Stima:

- *Descrizione Particolareggiata* •

Trattasi di un fabbricato per civile abitazione, isolato, di tipo unifamiliare, corredato da resede pertinenziale e terreni ad essa adiacenti, ubicato in Comune di Lucca, frazione Meati, Via per Gattaiola n. 1020, frazione del territorio comunale inserita in un contesto collinare-semiurbano a sud della città storica. Si sviluppa lungo la via denominata Via per Gattaiola e Meati, che collega le aree più collinari e rurali con il centro cittadino dal quale, il fabbricato, dista circa 5 Km. La via per Gattaiola e Meati costituisce l'accesso principale al comparto, strada comunale a carreggiata singola (trattandosi di viabilità locale) che si collega alla viabilità primaria del Comune di Lucca. La zona presenta uno sviluppo residenziale di tipo rurale-semiurbano, con edifici singoli, villette, terratetti in contesti di corte e residenze con ampi lotti verdi. I servizi primari (comprendendo alimentari, scuole, servizi sanitari, commercio di vicinato) non risultano immediatamente adiacenti, ma collocati nella città di Lucca o nelle frazioni più vicine. Le urbanizzazioni di base sono presenti quali viabilità asfaltata, allacciamento idrico/acquedotto, metanizzazione in almeno alcune unità immobiliari. Il contesto è ben qualificato per la tranquillità residenziale e la presenza di spazi verdi intorno, con vista panoramica sulla campagna lucchese, una sostanziale assenza di



elevata densità abitativa e presenza di residenze indipendenti e di componenti agricole.

Il fabbricato esaminato si presenta con una struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, solai di piano e di copertura laterocementezzi, manto di copertura in coppi e tegoli in cotto, canale e discendenti in rame.

Le finiture interne riscontrate sono le seguenti:

- al piano terra:
 - portoncino di ingresso principale in legno e portoncino blindato nel locale ripostiglio collegato alla cucina sul lato nord-ovest del fabbricato;

- pavimenti prevalentemente in cotto ad eccezione dell'ex locale garage oggi sala giochi;

- pareti intonacate e tinteggiate;

- porte in legno di buona fattura;

- finestre in legno di buona fattura dotate di avvolgibili e grate in ferro esterne;

- servizio igienico con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di w.c., bidet, doccia e mobile bagno con lavabo, tutti con rubinetterie in acciaio;

- al piano primo:

- pavimenti in parquet;

- pareti intonacate e tinteggiate;

- porte in legno di buona fattura;

- finestre e porte finestre in legno e vetro dotate di persiane in legno tinteggiato ad eccezione di quello prospicienti a nord e di alcune prospicienti ad est, dotate di avvolgibili e inferriate;

- servizio igienico accessibile dal corridoio con pavimenti e rivestimenti in ceramica, dotato di w.c., bidet e lavabo in marmo, vasca idromassaggio, rubinetterie in acciaio, termoarredo;

- servizio igienico accessibile dalla camera più ampia e realizzato nel vano legittimato come ripostiglio, si presenta con pavimenti e rivestimenti in ceramica, mobile con lavabo da incasso, w.c., bidet, doccia e termoarredo;

- al piano secondo sottotetto:

- pavimenti in monocottura;

- pareti e soffitti per lo più intonacati e tinteggiati, con esclusione di alcune di porzioni;

- finestre in legno dotate di persiane.

Complessivamente lo stato di conservazione è buono e non sono state riscontrate criticità degne di note se si escludono alcuni fenomeni di condensa con formazione di muffe rinvenute nel bagno sul lato nord ricavato nel locale già per ripostiglio.

Le aree esterne, recintate e accessibili a mezzo due cancelli carrabili in ferro su pilastri in pietra aperti sulla Via per Gattaiola, risultano per lo più a balze e sistemate a verde con la presenza di essenze arboree, principalmente olivi, e in prossimità dell'abitazione anche pavimentate per la formazione di vialetti, scale, marciapiedi, uno scannafosso sul lato ovest. Un'ampia area pavimentata è presente anche nella zona ad est dell'abitazione.

Si segnala, nella zona ovest della proprietà, rialzata e panoramica, la presenza di una piscina prefabbricata con circostante struttura di rivestimento in legno a formare il bordo piscina e un ampio solarium, al momento del sopralluogo necessitante di manutenzione.

Sulla resede insistono gli impianti tecnologici quali le fosse settiche e il manufatto in muratura parzialmente interrato utilizzato per l'alloggiamento della caldaia.

Il fabbricato, vista l'epoca di realizzazione, a giudizio dello scrivente, non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici, requisiti acustici passivi degli edifici, sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità della zona.

Tutte le superfetazioni, per le quali non risulta ammissibile la regolarizzazione, non verranno conteggiate come tali, nè nella determinazione delle superfici, nè tantomeno nel calcolo del valore; lo scrivente assumerà i dati metrici dei luoghi come ricondotti in pristino stato mentre, con riferimento alla determinazione del valore, come già precisato, verrà apportata una decurtazione attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al "prezzo medio" individuato, atti a tenere nella giusta considerazione i costi per tutte le regolarizzazioni edilizie necessarie.

Pertanto, i dati tecnici del compendio immobiliare descritto al presente Lotto Terzo, al netto degli abusivismi in termini di superficie e di volume, con misure rilevate in parte dagli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi, in parte



dai documenti catastali, risultano i seguenti:

• Superficie Esterne Lorde (S.E.L.):

- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 131,00 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: mq. 131,00 circa
- ... Terrazzo al Piano Primo: mq. 15,00 circa
- ... Sottotetto al Piano Secondo:
 - con h. media superiore a ml. 1,50: mq. 36,00 circa
 - con h. media inferiore a ml. 1,50: mq. 81,00 circa
- ... Resede: mq. 1.079,00 circa
- ... Terreno adiacente alla resede: mq. 600,00 (pari alla superficie catastale).

• Altezze Interne:

- ... Abitazione al Piano Terra: ml. 2,55 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: ml. 3,00 circa.
- ... Sottotetto al Piano Secondo: min. 0,25 mil. circa - max ml. 2,70 circa

• Superficie Interne Nette (S.I.N.):

- ... Abitazione al Piano Terra: mq. 108,00 circa
- ... Abitazione al Piano Primo: mq. 105,00 circa
- ... Sottotetto al Piano Secondo: mq. 95,00 circa

• Valutazione •

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

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

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

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

Codice delle Valutazioni Immobiliari):

- fra la sup. del piano terra e la superficie principale: 0,80
- fra la sup. del balcone al piano primo e la superficie principale: 0,30
- fra la sup. del sottotetto al piano secondo e la superficie principale:
 - con h. media superiore a ml. 1,50: 0,50
 - con h. media inferiore a ml. 1,50: 0,25
- fra la sup. della resede (compreso il terreno ad essa adiacente) e la superficie principale: 0,10 fino alla SEL residenziale del fabbricato principale, la parte eccedente 0,02

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

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Abitazione PT	131	0,80	104,80
2	Abitazione P1	131	1,00	131,00
3	Balcone P1	15	0,30	4,50
4	Soffitta h. medio > 1,5	36	0,50	18,00
5	Soffitta h. medio < 1,5	81	0,25	20,25
6	Resede	1.679		
	fino a mq.	262	0,10	26,20
	eccedenza mq.	1.417	0,02	28,34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				333,09

Individuazione del livello del prezzo di mercato:

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

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare

rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

A - Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto con atto del 10 aprile 2025 ai rogiti del Notaio De Santis Francesca di Lucca, repertorio n. 5958, trascritto a Lucca al n. 4623/2025 di registro particolare al prezzo di € 285.000,00, ubicato nel comune di Lucca, Via del Garbini n. 41/D, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 158 Mappale 1118 Sub. 1 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 275,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);;

B - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto del 5 marzo 2025 ai rogiti del Notaio De Santis Francesca di Lucca, repertorio n. 5897, trascritto a Lucca al n. 2646/2025 di registro particolare al prezzo di € 320.000,00, ubicato nel comune di Lucca (LU), Via della Polla n. 245, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Foglio 156 Mappale 650 Sub. 2 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 129,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A/2 compravenduto con atto del 21 maggio 2021 ai rogiti del Notaio Caccetta Angelo di Pisa, repertorio n. 84053, trascritto a Lucca al n. 7458/2021 di registro particolare al prezzo di € 310.000,00, ubicato nel comune di Lucca (LU), Via Vecchia di Vicopelago n. 280 ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 173 Mappale 109 Sub. 4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 165,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D - Immobile in categoria catastale A/3 compravenduto con atto del 30 aprile 2024 ai rogiti del Notaio Lucchesi Nicola di Viareggio, repertorio n. 8955, trascritto a Lucca al n. 5704/2024 di registro particolare, al prezzo di € 165.000,00, ubicato nel Comune di Lucca, Via Vecchia VII n. 328/D, ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel Foglio 173 Mappale 409 Sub. 1 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 122,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

• Calcolo del prezzo medio:

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni

Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche0	A	B	C	D
Data DATO	04/2025	03/2025	11/2021	04/2024
Prezzo PRZ (€)0	285.000,00	320.000,00	310.000,00	165.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	275,00	129,00	165,45	122,00
pMED (€/mq)0	1.036,36	2.480,62	1.873,68	1.352,46

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = \frac{285000}{275} = \text{€ } 1.036,36$$

Il prezzo medio risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad €1.560,00

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

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

- Quotazioni dell'osservatorio del sito web "borsinoimmobiliare.it":

Abitazioni in stabili di 1° fascia		
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 1.481	Euro 1.751	Euro 2.020

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

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1350	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L	2,5	3,6	L
Box	Normale	400	600	L			
Ville e Villini	Normale	1300	1950	L			

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

... pregi

- l'ubicazione;
- lo stato di manutenzione;
- il taglio di superficie;
- i corredi;

... difetti

- trattasi di diritti di comproprietà;
- le regolarizzazioni necessarie.

• Individuazione del valore unitario:

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 20% a deprezzamento del prezzo medio individuato, attribuendo pertanto il seguente valore unitario al compendio oggetto della valutazione:

- Euro 1.248,00 al mq. di superficie commerciale.

• Calcolo del valore di mercato:

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

$$\text{- mq. } 333,00 \times 1.248,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 415.584,00.$$

Rapportando il valore come sopra determinato, ai diritti di proprietà spettanti al signor _____ e corrispondenti alla metà, se ne ricava che il valore proporzionale risulta essere pari ad € 207.792,00 (Euro duecentosettemilasettecentonovantadue/00).

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria:

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

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

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

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

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

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, ad € 165.000,00 (Euro centosessantacinquemila/00).

allegati:

- "10" estratto di mappa catastale;

- "11" copia visure catastale;

- "12" copia planimetrie catastali;

- "13" documentazione fotografica;



••• LOTTO QUARTO •••



Proprietà:

, codice fiscale

, titolare dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Proprietà:

La piena proprietà spettante al signor nato a

, su due particelle catastali di terreno adiacenti a formare un unico appezzamento dalla giacitura montana in moderato declivio e dalla forma regolare (trapezoidale), della complessiva superficie catastale pari a mq. 1.769, allo stato incolto con soprastante vegetazione spontanea arbustiva, ubicato in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), frazione Croce di Stazzana, lungo la strada di Stazzana - Colle. Nel Regolamento Urbanistico comunale vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 14 ottobre 2011 l'appezzamento risulta classificato per circa mq. 1.099 in ZONE ER1, n. 57 - Aree di nuova edificazione DM 1444/68 per le quali valgono i disposti degli articoli 58 e 59 delle NTA approvate e per i rimanenti mq. 670 in ZONA AGRICOLA - Zone E DM 1444/68 per le quali valgono i disposti degli articoli

da 48 a 53 delle NTA approvate. In base al Piano Operativo Intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 03 del 14 marzo 2024 e pubblicato sul BURT del 3 aprile 2024, l'appezzamento risulta classificato per circa mq. 1.099 in ZONA V.R. - Aree non interessate da previsioni insediative e per le quali valgono i disposti dell'articolo 60 delle NTA del PO Intercomunale adottato e per i rimanenti mq. 670 in ZONA AGRICOLA - Zone E DM 1444/68 per le quali valgono i disposti delle NTA per il territorio rurale del PO Intercomunale adottato.

Con l'adozione del Piano Operativo Comunale Intercomunale vigono sul territorio le norme di salvaguardia di cui all'articolo 7 delle NTA del PO Intercomunale adottato, che al comma 1 così recitano: *“Fino all'efficacia del Piano Operativo Intercomunale e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LR 65/2014.”*.

Da quanto emerge quindi dalla consultazione degli atti urbanistici, se non mal decifrati e fatta salva e impregiudicata comunque ogni diversa interpretazione degli uffici competenti che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, l'area, allo stato attuale, non risulta suscettibile di potenzialità edificatoria.

Confini:

L'appezzamento di terreno confina con Strada per Stazzana - Colle, mappali 4865, 6285, 6287 del foglio 1 del Catasto meccanografico (sezione A del catasto manuale) di Castelnuovo di Garfagnana (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

Referenze Catastali:

L'appezzamento di terreno è rappresentato al Catasto Terreni di Castelnuovo di Garfagnana (LU) nel foglio di mappa **1** (sezione A del catasto manuale), dai mappali:

- mappale **6286**, seminativo di classe 3, di mq. 673, Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario € 1,04;
- mappale **6288**, prato di classe 3, di mq. 1096, Reddito Dominicale € 0,57, Reddito Agrario € 0,85.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che il mappale 6286 deriva dal mappale 4172 mentre il mappale 6288 deriva dal mappale 2747, entrambe costituiti con tipo di frazionamento n. 858/1991 in atti dal 18 maggio 1991.

Note sul catasto:

Ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche nè sul posizionamento dei fabbricati, nè sul tracciamento dei confini, la mappa catastale, limitatamente alle due particelle costituenti l'appezzamento esaminato, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe corrispondere con lo stato dei luoghi.

Provenienza Ventennale:

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti di Castelnuovo di Garfagnana del 2 agosto 1991, repertorio n. 34613, trascritto a Lucca il 13 agosto 1991 al n. 8290 di registro particolare, il signor
all'epoca celibe, acquistò dal signor
nato a

la piena proprietà di due appezzamenti di terreno in Castelnuovo di Garfagnana, località "Stazzana" di mq. 1769, censiti alla partita 7484, foglio 1 del catasto meccanizzato (o sezione A di quello manuale) mappale 6286 di are 6 centiare 73 e mappale 6288 di are 10 centiare 96, entrambi derivati dal frazionamento approvato dall'UTE di Lucca il 9 maggio 1991 tipo n. 858.

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

• Trascrizioni:

1) Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale trascritta a Lucca in data 1 agosto 2025 al n° 10.192 di registro particolare a favore della
"MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA
in ordine a sentenza del Tribunale
di Lucca in data 25 giugno 2025 repertorio n° 92/2025, contro
, gravante i diritti della

piena proprietà ad esso spettanti sugli immobili censiti al Catasto Terreni di Castelnuovo di Garfagnana nel foglio 1 mappali 6286 e 6288, il tutto oltre ad altri soggetti e maggior consistenza.

Iscrizioni:

- Nulla.

Servitù:

In occasione del sopralluogo effettuato all'area in data 14 dicembre 2025, è stato riscontrato che, lungo il lato nord dell'appezzamento, con andamento est-ovest, è presente una linea aerea telefonica con relativi sostegni mentre, in prossimità del confine sud, con il medesimo andamento, è stata rilevata la presenza di una linea elettrica con relativi sostegni. Inoltre, nel muro di recinzione dell'abitazione confinante con il terreno ad ovest, è presente un tubo in pvc che aggetta sull'area esaminata. In ultimo, sul lato nord, lungo la viabilità, è stato rinvenuto un tombino in ferro del quale si ignora l'utilità.

Possesso:

Le aree risultano incolte, non recintate, non utilizzate e come tali nella disponibilità della Curatela della Liquidazione Giudiziale.

Stato dell'immobile e altre notizie:

Si precisa che:

a) I confini della proprietà NON risultano nè tracciati nè identificati sui luoghi e pertanto si confondono con le proprietà confinanti (fatta eccezione per parte del lato ovest confinante con la resede di un'abitazione, recintata) e non sono stati sottoposti a verifica dallo scrivente consulente della Curatela; ogni eventuale azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;

b) L'area, risultando non recintata, è liberamente e facilmente accessibile anche dalla viabilità carrabile sulla quale si attesta a nord;

c) Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

Vincoli:



Dalla consultazione della cartografia del PIT della Regione Toscana emerge che l'area in questione risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui all'articolo 142 lettera "f" del Decreto Legislativo 42 del 22 gennaio 2004, area contigua al Parco Alpi Apuane.

Dalla consultazione della "carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici" allegata al Piano Operativo Intercomunale, l'area in esame risulta compresa all'interno del territorio urbanizzato ed è classificata con un grado di pericolosità geologica "G3 - Pericolosità geologica elevata".

Dalla consultazione della "carta della vulnerabilità sismica" allegata al Piano Operativo Intercomunale, l'area in esame risulta compresa all'interno del territorio urbanizzato ed è classificata in una classe di vulnerabilità sismica "medio-alta".

Dalla consultazione della "carta dell'esposizione sismica" allegata al Piano Operativo Intercomunale, l'area in esame risulta compresa all'interno del territorio urbanizzato ed è classificata in una classe di esposizione sismica "medio-bassa".

Dalla consultazione della "carta delle aree a rischio sismico" allegata al Piano Operativo Intercomunale, l'area in esame risulta compresa all'interno del territorio urbanizzato ed è classificata in una classe di vulnerabilità sismica "medio-alta".

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

Situazione urbanistico-edilizia:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU) in data 4 settembre 2025 al protocollo n. 21759, le aree risultano così classificate a livello urbanistico:

- Nel Regolamento Urbanistico comunale vigente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 14 ottobre 2011 l'appezzamento risulta classificato per circa mq. 1.099 in ZONE ER1, n. 57 - Aree di nuova edificazione DM 1444/68 per le quali valgono i disposti degli articoli 58 e 59

delle NTA approvate e per i rimanenti mq. 670 in ZONA AGRICOLA - Zone E DM 1444/68 per le quali valgono i disposti degli articoli da 48 a 53 delle NTA approvate.

• In base al Piano Operativo Intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 03 del 14 marzo 2024 e pubblicato sul BURT del 3 aprile 2024, l'appezzamento risulta classificato per circa mq. 1.099 in ZONA V.R. - Aree non interessate da previsioni insediative e per le quali valgono i disposti dell'articolo 60 delle NTA del PO Intercomunale adottato e per i rimanenti mq. 670 in ZONA AGRICOLA - Zone E DM 1444/68 per le quali valgono i disposti delle NTA per il territorio rurale del PO Intercomunale adottato.

Con l'adozione del Piano Operativo Intercomunale vigono sul territorio le norme di salvaguardia di cui all'articolo 7 delle NTA del PO, che al comma 1 così recitano: *“Fino all'efficacia del Piano Operativo Intercomunale e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.103 della LR 65/2014.”*.

L'articolo 103 della LRT 65/2014 così recita testualmente:

“Art. 103 Misure di salvaguardia

1. Il comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13.

2. Non sono ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le norme di salvaguardia del piano strutturale adottato o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati oppure con le misure cautelari di cui all'articolo 13.

3. La sospensione di cui al comma 1, opera fino all'efficacia dello strumento di pianificazione territoriale o dello strumento di pianificazione urbanistica e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.”.

Si riporta l'estratto dagli articoli 58 e 59 delle NTA del Regolamento Urbanistico e dall'elaborato QP.6 Allegato n. 4:

Art. 58 - Norme comuni alle aree di nuova edificazione ER

1. Dette aree sono destinate alla nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale per le quali il rilascio dei permessi di costruire è subordinato:

- alla approvazione di piani attuativi, ove indicato;

- alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria, oppure alla stipula di atti d'obbligo che prevedano l'esecuzione o il completamento delle stesse da parte dei richiedenti, nel caso di intervento diretto;

- al rispetto del dimensionamento previsto dal presente R.U., valutato in Volume, Superficie Coperta e Superficie Utile Lorda, quale risultante dal parametro numerico degli alloggi generato dalla determinazione del fabbisogno residenziale.

2. Dette aree sono individuate nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura e indicazioni alfanumeriche; esse sono assimilate alle zone C del D.M. 1444/1968.

3. La destinazione è prevalentemente residenziale. Sono ammesse anche funzioni diverse dalla quelle abitative (quali: uffici, ambulatori, attività commerciali al dettaglio,

attività terziarie e artigianali) che non comportino inconvenienti per la residenza, ma connesse alla residenza ed integrative della stessa fino al 30% in più del volume totale consentito per l'area oggetto d'intervento, nel rispetto degli standard di legge.

4. Sono consentite le seguenti tipologie edilizie:

- ville e villini uni e bifamiliari ad uno due piani fuori terra;
- edifici unifamiliari a schiera o in altre aggregazioni ad uno/due piani fuori terra;
- edifici in linea, multipiano, fabbricati di edilizia pubblica fino a tre piani fuori terra;
- edilizia mista ad attività commerciali o terziarie in fabbricati che non debbono superare i tre piani fuori terra.

5. Nelle aree di pertinenza delle abitazioni è possibile la costruzione di piscine e volumi tecnici interrati per impianti di trattamento dell'acqua, di superfici lastricate. E' altresì consentita la realizzazione di pergolati in ferro o legno, purché coperti con vegetazione rampicante, non è consentita la copertura con altri materiali. Non sono consentiti manufatti di tipo precario in legno od altro materiale.

6. Le aree edificabili sono di seguito articolate in ER1, ER2, ERP. Per ciascuna area, ove del caso, negli elenchi allegati, sono prescritte ulteriori indicazioni progettuali, i tipi edilizi, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento.

7. Nell'area di Piano della Pieve (UTOE A2) le nuove utenze previste devono essere dotate di dispositivo di lente tarata oltre il normale kit contatore con contestuale obbligo di installazione di adeguato serbatoio di accumulo e adeguato impianto di pompaggio.

Art. 59 - Aree di nuova edificazione ERI

1. Sono le aree nelle quali, per dimensione e collocazione del lotto edificabile, si può intervenire mediante intervento diretto tramite rilascio di permesso di costruire in alcuni casi oggetto di convenzione.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Abitazioni e le pertinenze che costituiscono superfici non residenziali Snr.
- Uffici privati, quali: uffici tecnici privati, studi professionali, ambulatori.

3. Si richiamano le norme dettagliate per ogni area contenute nell'elaborato QP.6 Allegato n. 4 alle presenti disposizioni normative.".

Area ER1. 57 (UTOE D6; località La Croce.; rif. tav. n. 12c, scala 1:2000)

Nell'area in oggetto è consentita la realizzazione di n. 2 nuove abitazioni, eventuali studi professionali e attività commerciali conformi alle disposizioni dell'art. 58 del R.U., con intervento diretto convenzionato, nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi dettati nel precedente tabulato 4.1. e delle seguenti prescrizioni:

- È oggetto di convenzione E' fatto l'obbligo di:

- o la soluzione architettonica deve tenere conto della morfologia dell'area, caratterizzata da una pendenza costante, ricercando i tipi edilizi più idonei all'inserimento nel paesaggio, privilegiando edifici ad un piano fuori terra oltre al seminterrato;
- o la progettazione dell'intervento deve:
 - prevedere la sistemazione delle recinzioni sul bordo a valle della strada comunale, con alberature di alto fusto e siepe sempre verdi in conformità ai disposti dell'art. 36.

13	D6 - La Croce-Stazzana-Metello	Inv. 12 B	ER2	56	Piano Attivativo	1.460	1.311	360	1	1/3	6,0	10	5	5	2	*	
		Inv. 12 C	ER1	57	Diretto	-	1.099	360	1	1/3	6,0	10	5	5	2	*	111
			ER1	62	Diretto	-	1.119	180	1	1/3	6,0	10	5	5	1	*	

L'articolo 60 delle NTA del PO Intercomunale adottato è del seguente

tenore:

"Art. 60 - Aree non interessate da previsioni insediative (VR)

1. Sono le aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che nel presente Piano Operativo Intercomunale non sono interessate da previsioni insediative, da previsioni infrastrutturali o per dotazioni di spazi e servizi pubblici o di interesse pubblico. Esse sono individuate nelle tavole del POI con apposita campitura e con la sigla VR.

2. In tali aree valgono le seguenti disposizioni:

- non sono consentiti interventi di nuova costruzione,
- sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto delle disposizioni relative agli edifici classificati,
- per i fondi coltivati, aventi una superficie accorpata eguale o superiore a 1.500 mq, è

consentita la realizzazione di un annesso o manufatto, necessario per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni orticole, con superficie utile complessiva non superiore a 15 mq, a condizione che:

- non comporti alcuna modificazione della morfologia dei luoghi,
- sia realizzato in legno,
- non abbia opere di fondazione escluse quelle di ancoraggio,
- non abbia dotazioni che consentano l'uso abitativo,
- siano indicate con idonee forme di garanzia le modalità per la sua rimozione al cessare dell'attività agricola.

3. Su dette aree sono inoltre ammessi, nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti, gli interventi di cui al successivo art. 61."

Da quanto emerge dalla consultazione degli atti urbanistici, se non mal decifrati dallo scrivente e fatta salva e impregiudicata comunque ogni diversa interpretazione degli uffici competenti che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le norme della pianificazione territoriale comunale vigente e quelle della pianificazione urbanistica intercomunale adottata, parrebbero in contrasto e pertanto, l'area, allo stato attuale, non risulta suscettibile di potenzialità edificatoria.

Limiti e assunzioni:

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

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

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

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini 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. Al riguardo si ribadisce quanto già indicato in ordine alla presenza di un tombino in ferro lungo il lato nord del terreno del quale si ignora l'utilità.

Stima:

• Descrizione Particolareggiata •

Trattasi di un appezzamento di terreno dalla giacitura montana in moderato declivio e dalla forma regolare (trapezoidale), della complessiva superficie catastale pari a mq. 1.769, allo stato incolto con soprastante vegetazione spontanea arbustiva, ubicato in Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU), frazione Croce di Stazzana, lungo la strada di Stazzana - Colle, piccola località montana situata nella parte settentrionale della Valle del Serchio, all'interno dell'area montana della Garfagnana, nel cuore del Parco delle Alpi Apuane. La località si trova a un'altitudine di circa 880-900 metri s.l.m., in posizione panoramica dominante sulla valle del Serchio, ai margini occidentali del territorio comunale. È posta su un crinale secondario che separa il bacino del Turrone Secca da quello del Serchio, in un contesto prevalentemente rurale e boschivo, con ampie porzioni terrazzate e zone a pascolo o ex coltivi. Il nucleo principale si articola intorno alla chiesetta della Croce, da cui deriva il toponimo, e presenta un tessuto insediativo di tipo sparso, composto da edifici rurali e case in pietra di piccole dimensioni, in parte ristrutturate ad uso residenziale e turistico. L'accesso principale alla frazione avviene dalla strada comunale di Stazzana, che si dirama dalla SP 13 di Arni o, alternativamente, dalla viabilità che collega il capoluogo Castelnuovo di Garfagnana (distante circa 6-7 km) alla località Antisciana. La sede stradale è a carreggiata ridotta ma interamente asfaltata, percorribile da autovetture e piccoli mezzi di servizio; presenta pendenze e tornanti tipici della viabilità montana. I tempi medi di percorrenza verso Castelnuovo (centro servizi, uffici,

stazione ferroviaria) sono di circa 10 - 15 minuti in auto. Il contesto ambientale è di notevole pregio paesaggistico: la frazione è immersa in un paesaggio montano caratterizzato da boschi misti di castagno e faggio, intervallati da piccoli spazi prativi e terrazzamenti storici in pietra. L'esposizione prevalente è sud/sud-ovest, con buona soleggiatura e ampia visuale sul fondovalle e sulle catene montuose circostanti (Appennino Tosco-Emiliano e Apuane). L'area ricade in zona paesaggisticamente tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e, per le parti più elevate, all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Alpi Apuane o nelle relative fasce di rispetto. Il terreno si presenta con andamento collinare e pendenze variabili, talvolta accentuate, con porzioni più regolari in prossimità dei terrazzamenti agricoli e del nucleo edificato. L'uso del suolo è misto: boschivo, seminativo abbandonato, pascolo e in minima parte residenziale diffuso. La zona non è densamente urbanizzata, con limitate opere di urbanizzazione primaria: rete elettrica e idrica presenti, mentre fognatura e metano risultano assenti o parziali (necessità di fosse biologiche e bombole GPL). L'edilizia locale è costituita in prevalenza da fabbricati rurali in pietra a due piani, con coperture a falde e manto in laterizio, oltre a alcuni interventi di recupero ad uso residenziale stagionale o turistico. La destinazione prevalente è residenziale di tipo sparso e agricolo-turistica, con alcune strutture ricettive minori (case vacanza, B&B, agriturismi nei dintorni di Stazzana e Croce di Stazzana). La zona, pur marginale, mostra potenzialità di sviluppo turistico-residenziale, in particolare per interventi di recupero edilizio e per piccoli lotti con possibilità edificatoria connessa alle norme del Regolamento Urbanistico comunale (da verificare nelle tavole di zonizzazione). Come più dettagliatamente descritto nel capoverso dedicato, l'area, nello strumento urbanistico approvato, per circa mq. 1.099, risultava già edificabile per poi, in base al Piano Operativo Intercomunale adottato, essere declassata ad area non interessata da previsioni insediative nella quale non sono consentiti interventi di nuova costruzione. Anche nel Piano Operativo Intercomunale adottato, comunque, l'area risulta all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Tenuto conto che la vendita dei beni in questo lotto descritti potrebbe avvenire anche in un'epoca temporale di molto successiva alla stesura della presente relazione, si invitano i potenziali offerenti a far verificare ed



aggiornare la situazione urbanistico-edilizia delle aree descritte da un professionista di propria fiducia prima di depositare l'offerta di acquisto.

• **Valutazione** •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, che nel caso specifico verrà fatta coincidere con la superficie catastale complessiva delle due particelle costituenti l'unico appezzamento di terreno.

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

La superficie commerciale dell'area è risulta di:

- mq.: 1.099,00 in area “Aree di nuova edificazione ERI” in base al Regolamento Urbanistico approvato e in “Aree non interessate da previsioni insediative (VR)” in base al Piano Operativo Intercomunale adottato;

- mq. 670 in “zona agricola - zone E DM 1444/68” in base sia al Regolamento Urbanistico approvato sia al Piano Operativo Intercomunale adottato.

• Individuazione del livello del prezzo di mercato:

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

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato nel caso specifico fatto coincidere con annunci di aree potenzialmente edificabili localizzate in frazioni del territorio comunale o dei comuni limitrofi ed in particolare :

A - Località “Santa Cristina” nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU) - terreno edificabile di circa 1.200 mq., possibilità costruire casa di circa 150 mq., prezzo richiesto € 90.000,00 (annuncio su “immobiliare.it”);

B - lungo la Strada Provinciale di Monteperpoli, nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana (LU) - terreno edificabile di circa 1.200 mq., prezzo richiesto € 40.000,00 (annuncio su "idealista.it");

C - lungo la Strada Provinciale 71, nella frazione Chiozza nel Comune di Castiglione di Garfagnana (LU) - terreno edificabile di circa 1.400 mq.- prezzo richiesto € 30.000,00 (annuncio su "idealista.it").

- Calcolo del prezzo medio:

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

Prezzo e Caratteristiche ⁰	A	B	C
Annuncio	immobiliare.it	idealista.it	idealista.it
Prezzo PRZ (€) ⁰	90.000,00	40.000,00	30.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq) ⁰	1.200,00	1.200,00	1.400,00
pMED (€/mq) ⁰	75,00	33,34	21,43

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum S_i} = \text{€ } 43,26$$

Il prezzo medio per aree potenzialmente edificabili risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad € 43,00.

Per le aree in *zona agricola* verrà fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Lucca rilevati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della regione agraria "2", con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare 2022 (ultimi dati disponibili) e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate i quali, risultano essere i seguenti:

- prato: €/Ha 4,50

- seminativo: €/Ha 4,00

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

... pregi

- il taglio di superficie;
- l'esposizione;
- la circostanza che l'area, anche nel Piano Operativo Intercomunale adottato, sia ricompresa all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;

... difetti

- la destinazione urbanistica attribuita alle aree dal Piano Operativo Intercomunale adottato che ne impedisce l'uso a scopi edificatori in contrasto con le norme del Regolamento Urbanistico vigente;
- l'operatività delle norme di salvaguardia di cui all'articolo 7 delle NTA del POI che richiamano l'articolo 103 della LRT 65/2014 le quali, sostanzialmente, sospendono ogni determinazione dell'Amministrazione Comunale sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale o con gli strumenti di pianificazione urbanistica adottati.

• Individuazione del valore unitario:

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare i seguenti valori unitari per il compendio oggetto della valutazione:

- per la parte in “*Aree di nuova edificazione ERI*” in base al Regolamento Urbanistico approvato e in “*Aree non interessate da previsioni insediative (VR)*” in base al Piano Operativo Intercomunale adottato, un coefficiente di ponderazione (in diminuzione) del 50% a deprezzamento del prezzo medio individuato, attribuendo pertanto all'area il valore unitario di Euro 21,50 al mq. di superficie commerciale;
- per la parte in “*zona agricola*” il valore unitario di Euro 4,00 al mq. di superficie commerciale.

• Calcolo del valore di mercato:

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di

mercato intero dell'immobile in oggetto e pari a:

- mq. 1.099 x 21,50 €/mq. = 23.629,00

- mq. 670 x 4,00 €/mq. = 2.680,00

TOTALE € 26.309,00

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria:

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

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

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

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

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

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

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, ad **€ 21.000,00** (Euro ventunomila/00).

allegati:

- "14" estratto di mappa catastale;

- "15" copia visure catastale;



- "16" documentazione fotografica;
- "17" copia certificato destinazione urbanistica;



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

Lucca, li: 16 gennaio 2026



geom. Luca Turri



Firmato Da: Luca Turri Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4b8d400516d1576c35b4d5e69cedd6da

TURRI e RINALDI GEOMETRI ASSOCIATI

Via Giuseppe Mazzini 70 | 55100 Lucca | Telefono 0583 467579 | e-mail: info@tergeometriassociati.it

Liquidazione Giudiziale n. 42 / 2025 - Perizia Tecnica - Pagina n° 124

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

