



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Eredità Giacente n. 987/2025 V.G.

## SPECIFICHE ALLA PERIZIA TECNICA DI STIMA

*per i beni contraddistinti con lettera **F.** e **G.** nella perizia depositata*

Giudice delle successioni Dott. Andrea Maggiori

Curatore dott. Luca Pardini

Tecnico estensore dott. arch. Fabrizio Meniconi

Camaione, 23 settembre 2026



Il sottoscritto architetto Fabrizio Meniconi libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lucca con il n. 953 sez. A, con studio in Camaiore via Montebello n° 11, incaricato dal dott. Luca Pardini curatore nella procedura in epigrafe, di procedere alla valutazione dei beni immobili inerenti l'Eredità Giacente sopra citata, con particolare riferimento ai beni contraddistinti con la lettera **F** e **G**,

### **Relazione quanto segue**

I due beni contraddistinti con la lettera F e G nella perizia tecnica di stima sono individuati catastalmente con due subalterni e due planimetrie differenti, mentre non risultano due unità indipendenti da un punto di vista urbanistico. Da un confronto avuto in data odierna con il Notaio Stella ed esaminati i due atti di provenienza rogati rispettivamente nel 2001 e nel 2002 dove il signor Cima Lauro acquistava separatamente le due unità immobiliari, il Notaio ha sconsigliato assolutamente la vendita separata dei beni.

Pertanto sarà presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, un Docfa a fusione delle due unità immobiliare, costituendo un'unica unità immobiliare in linea con la conformità urbanistica. Successivamente può essere regolarizzata la vendita proponendo sul libero mercato un unico lotto (anziché due F e G) costituito da un unico fondo artigianale posto al piano primo.

Pertanto la vendita degli immobili di via Bottego sarà costituita da n. 2 unità immobiliari: una a piano terra contraddistinta dalla lettera E nella perizia ed una unica a piano primo, costituita dalla fusione del lotto F e G. Per quanto al valore di vendita del lotto unico F-G, facendo riferimento alle considerazioni fatte nella perizia di stima nonché agli sviluppi delle superfici commerciali e ai valori di stima, si deduce quanto segue:

- superficie commerciale complessiva 107,00 mq
- valutazione al mq € 1.400,00
- Stima: 107,00 mq x € 1.400,00 = € 149.800,00



Tale importo non può prescindere dalla locazione di una porzione dell'intero bene, che riduce il valore di una percentuale compresa tra il 15% e il 30% a seconda della durata del contratto. Nel caso in essere si ritiene corretto applicare una riduzione pari al 30%. Tenuto inoltre conto che l'importo stimato deve essere ridotto in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, della mancanza di garanzia per i vizi occulti e per renderlo più appetibile sul mercato, il sottoscritto ritiene congruo applicare una riduzione pari al 5% sul prezzo di stima.

Si conclude pertanto, in via del tutto cautelativa, che il più probabile valore di mercato per l'immobile a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova attualmente, possa indicarsi in complessivi € **100.000,00** in cifra tonda (centomila/00).

Camaione, 23 settembre 2026

**Dott. arch. Fabrizio Meniconi**

