



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, 25 agosto 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

A seguito di riscontri effettuati relativamente alle aperture esterne dell'unità in questione, il sottoscritto ha potuto verificare l'incongruenza tra le aperture riportate nei titoli edilizi e quelle realmente realizzate. In sostanza è emerso che tutte le aperture esterne anziché essere finestre come attualmente in essere, erano state autorizzate come porte. Questo riscontro è stato possibile anche comparando i prospetti dello stato di variante con gli attuali prospetti. Ovviamente trattandosi di modifiche prospettiche da regolarizzare, è stato necessario depositare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art 209 della L.R. 65/2014. Nella medesima sanatoria sono state inserite anche le modifiche relative a differenti distribuzioni degli spazi interni, mediante la traslazione di pareti non portanti.

Trattandosi di una SCIA, non è stato possibile inserire e quindi regolarizzare l'ampliamento di superficie e volume rilevato nel sottotetto ed il frazionamento in due unità, in quanto le sanzioni sarebbero state calcolate e applicate sull'incremento del valore venale.

Trattandosi di una S.C.I.A., la normativa prevede sanzioni applicate sia sull'incremento del valore venale relativo alla superficie ampliata nel sottotetto sia sul frazionamento in due unità immobiliari. Il valore venale relativo al frazionamento si sarebbe calcolato sulla differenza tra la stima dell'intero fondo artigianale e la somma degli importi dei due fondi ricavati dal frazionamento. Tale valore, stante quanto riferito dal tecnico comunale, sarebbe dovuto essere triplicato per ottenere il complessivo della sanzione da pagare. E' evidente che sarebbero scaturite cifre



importanti, che avrebbero influito pesantemente sulla stima dei beni e quindi sulla vendita degli stessi.

Si è ritenuto opportuno quindi procedere con la rimessa in pristino del sottotetto (abusi eseguiti sicuramente successivamente all'acquisto e precisamente nel 2002).

A seguire sono contabilizzate le spese necessarie per la messa in pristino e la regolarizzazione sia urbanistica che catastale.

Nel dettaglio si ha:

Messa in pristino dei luoghi:

- Formazione di pareti in cartongesso nel sottotetto per il ripristino della superficie originaria;
- Imbiancatura delle pareti realizzate;
- Chiusura di due finestre velux 1,00x1,00.

A corpo € 2.000,00

Presentazione inerente SCIA:

- Rilievo e restituzione grafica dell'unità immobiliare con redazione di tavole stato autorizzato, stato attuale e stato sovrapposto;
- Documentazione completa della pratica comunale: modulo SCIA, Relazione tecnica descrittiva, Procura, Equo compenso, Estratti cartografici, Documentazione fotografica (ecc.);

A corpo € 4.500,00

Oneri sanzionatori e diritti di segreteria:

- Sanzione di natura amministrativa (€ 1.032,00);
- Diritti di segreteria (€80,00);

Totale € 1.112,00

Presentazione inerenti aggiornamento Catastale:

- Presentazione di n. 2 Docfa a variazione: € 800
- Redazione di due planimetrie catastali: € 300
- Diritti di presentazione due pratiche: € 140

Totale € 1.240,00



Complessivo regolarizzazione delle due unità immobiliari: € 8.852,00

AGGIORNAMENTO VALORI DI STIMA

Lotto F int. 3

Valore di stima invariato pari ad € 44.000,00 (vedi perizia di stima depositata).

Lotto G int. 4

A seguito della riduzione della superficie del piano sottotetto il nuovo prezzo di stima è il seguente:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

1. Piano primo superficie mq 53,83 x 100 % = mq 53,83
2. Piano sottotetto mq 27,06 x 25 % = mq 6,77

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 60,60

ARROTONDAMENTO PER DIFETTO a detrarre 0,60 mq TOTALE **60,00**

Superficie complessiva oggetto di stima mq 60,00

Come già riportato nella perizia depositata, viste le quotazioni OMI e autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, date le caratteristiche e le condizioni riscontrate, l'epoca di realizzazione, vista l'ubicazione, la tipologia e la distribuzione dell'unità immobiliare, considerata la presenza del resede e l'accesso indipendente, è pensabile che una valutazione a metro quadrato di 1.400,00 euro sia da ritenersi più che congrua per l'immobile in esame. Dedotta la superficie commerciale in 60,00 mq, come sopra dettagliato, si è in grado di indicarne il valore in complessivi € 84.000,00.

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 10% 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 € **75.000,00** in cifra tonda (settantacinquemila/00).

Tanto dovevo a chiarimento del mandato assunto.

Camaiore, 25 agosto 2026

Dott. arch. Fabrizio Meniconi

