
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE CIVILE – UFFICIO CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA

Perizia dell'Esperto Geom. Andrea Collavoli, nella procedura di Liquidazione Controllata nn.10-11/2026

q e y

Liquidatore: Dott.ssa Elena Pro

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia Simoni

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini.....	14
Consistenza	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19

Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare	23
Elenco allegati:.....	24

INCARICO

In data 18/03/2026, il sottoscritto Geom. Andrea Collavoli, con studio in Pisa Via Crispi n.35, email collavoli3@gmail.com, PEC andreacollavoli@postecert.it, veniva nominato Esperto ex art.568 c.p.c. nella procedura di Liquidazione Controllata in epigrafe, accettando l'incarico proposto dal liquidatore Dott.ssa Elena Pro.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minucciano (LU) località Antognano - Via Sant'Anna n.18/b
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Minucciano (LU) località Antognano - Via Sant'Anna n.18/a

LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minucciano (LU) località Antognano, Via Sant'Anna n.18/b

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Minucciano (LU), località Antognano, via Sant'Anna n.18/b, posto al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su tre piani fuori terra di cui uno parzialmente interrato composto da due appartamenti residenziali e due cantine, oltre a spazi e resede a comune. L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, bagno, soggiorno, cucina, studio, disimpegno zona notte, due camere e ulteriore bagno. Sono annessi in proprietà esclusiva: una cantina ed un vano scannafosso (dove è posizionata la caldaia a servizio anche dell'appartamento di cui al lotto 2) posti al piano seminterrato; un piccolo resede posto sul lato sud/est del fabbricato al piano terra ed una scala esterna in muratura di collegamento con il piano seminterrato. All'appartamento si accede dalla via Sant'Anna sia dalla predetta scala esterna esclusiva che dal resede a comune (con altra u.i. di cui al lotto 2).

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 8/06/2026 alla presenza dei sig.ri _____ e _____

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 04/07/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucca, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti dei sig.ri _____ e _____, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura di liquidazione controllata è intestato ai seguenti debitori:

- _____ (Proprietà di 4/12 e 1/6 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.1 e Proprietà di 5/12 e 1/12 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.4)
Codice fiscale: _____
residente in Via Sant'Anna n.18/b, località Antognano
Minucciano (LU)
Nata a _____ il _____
- _____ (Proprietà di 4/12 e 2/12 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.1 e Proprietà di 5/12 e 1/12 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.4)
Codice fiscale: _____
residente in Via Don Silvio Giovannoli n.5
Pieve Fosciana (LU)
Nato a _____ il _____

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____ (Proprietà di 4/12 e 1/6 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.1 e Proprietà di 5/12 e 1/12 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.4)

- (Proprietà di 4/12 e 2/12 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.1 e Proprietà di 5/12 e 1/12 per l'immobile foglio 9 part.7222 sub.4)

CONFINI

L'immobile confina ad ovest con proiezione di via Sant'Anna, a nord e sud con proiezione resede a comune (bene comune non censibile identificato dalla part.7222 sub.3), ad est con proprietà , salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	100,50 mq	125,00 mq	1,00	125,00 mq	2,67 m	terra
Resede esclusivo	26,00 mq	26,00 mq	0,10	2,60 mq	0,00 m	terra
Cantina	23,50 mq	29,00 mq	0,25	7,25 mq	2,30 m	seminterrato
Scannafosso/loc. caldaia	14,00 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,30 m	seminterrato
Resede a comune	68,00 mq	68,00 mq	0,10	6,80 mq	0,00 m	seminterrato/terra
Superficie convenzionale complessiva:				145,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riportano di seguito i passaggi catastali avvenuti nel ventennio:

- l'attuale part.7222 sub.1 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.1, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5283.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014151;
- l'attuale part.7222 sub.4 deriva dalla soppressione della part.7721 sub.1, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.50356.1/2016 del 21/09/2016 pratica n.LU0111050;
- l'attuale part.7222 sub.3 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.3, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5288.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014156.
- le part.7722 sub.1 e 7722 sub.3 sono state introdotte in forza di costituzione n.48.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004483;
- la part.7721 sub.1 è stata introdotta per costituzione n.45.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004462.

Al catasto terreni, la corrispondente part.7222 del foglio 1, risulta ente urbano di mq.82 e deriva dalla soppressione della part.1348, foglio 1, fabbricato rurale di mq.82, per tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006;

Dalle planimetrie depositate in catasto e dallo stato dei luoghi, risulta che la porzione attualmente rappresentata al C.F. dalla part.7222 sub.4 ricade su porzione della particella indicata al C.T. con il n.7221 del foglio 1, ente urbano di mq.266, originata dall'unione delle ex part.5532, ente urbano di mq.211, e part.5534, terreno di mq.55, del foglio 1, a seguito di variazione e tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006.

A loro volta le citate part.5532 e 5534 derivano rispettivamente da porzioni delle originarie part.1349 (ente urbano di mq.276) e part.1346 (terreno di mq.750) del foglio 1, per frazionamenti n.7.1/1974 e 7.2/1974 in atti dal 30/01/1996.

Intestazione catastale attuale dei beni:

- sez. A, foglio 9 part.7222 sub.1:

proprietario per 4/12 in regime di comunione dei beni

con _____ e proprietario per 2/12 come bene personale. _____ proprietaria per 4/12 in regime di comunione dei beni con _____ e proprietaria per 1/6 come bene personale.
 - sez.A, foglio 9 part.7222 sub.4: _____ proprietario per 5/12 in regime di comunione dei beni con _____ e proprietario per 1/12 come bene personale. _____ proprietaria per 5/12 in regime di comunione dei beni con _____ e proprietaria per 1/12 come bene personale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	9	7222	1		A/3	4	2,5	46 mq	109,88 €	S1-T	
A	9	7222	4		A/3	4	4,5	94 mq	197,78 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'immobile oggetto di perizia è suddiviso catastalmente in due porzioni perché edificato su due particelle differenti con differenti ditte intestatarie poi eguagliate o unificate nel tempo.

STATO CONSERVATIVO

Sia il fabbricato (nel complesso) che l'appartamento in oggetto, risultano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare in oggetto tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione e con tutti i patti e le condizioni risultanti dai titoli di provenienza, ed in particolare il resede rappresentato al CF foglio 9 part.7222 sub.3, come bene non censibile comune ai subb.1, 2, 4 e 5 della part.7222.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile gode di servitù attive e passive, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza.

Nell'atto di provenienza ai rogiti Notaio Tolomei del 2/03/2007 rep.137641, viene specificato quanto segue: "dichiarano le parti che sul locale uso centrale termica posto al piano seminterrato, mappale 7721 sub.1 (oggi mappale 7222 sub.4), rimarrà un diritto di uso anche a favore dei mappali 7721 sub.2 e 7722 sub.2 (oggi mappali 7222 sub.2 e 5). Una volta terminato il fabbricato, verrà accampionato come unica unità immobiliare con accessori, come risulta dalla DIA presentata al Comune di Minucciano in data odierna 2 marzo 2007 n.1159".

Si precisa che tale aggiornamento catastale non è stato effettuato, pertanto, il locale caldaia risulta tutt'oggi rappresentato esclusivamente nella planimetria catastale del presente lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato nel 1993, previa demolizione di vecchi fabbricati rurali e ristrutturato nel 2007.

Presenta una struttura portante verticale in blocchi di muratura, solai in latero cemento, copertura a padiglione con manto in tegole di laterizio.

L'appartamento mostra le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato. I bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e di sanitari al completo; le finestre sono in alluminio con vetro camera e persiane anch'esse in alluminio; portoncino d'ingresso e porte interne in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sottotraccia; riscaldamento e idrico-sanitario con terminali di erogazione a radiatori in alluminio disposti in ogni stanza ed alimentato da una caldaia con combustione a legna posizionato in apposito locale posto nel seminterrato; i fuochi della cucina sono alimentati da una bombola a gpl posizionata nel resede a comune lato sud del fabbricato. Impianto a pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura. Impianto telefonico e di allarme.

Lungo tutto il perimetro lato nord-est vi è uno scannafosso che isola il piano seminterrato dal terreno a monte realizzato in muratura in doppio uni.

La cantina presenta le seguenti caratteristiche interne: pavimentazione al grezzo in cemento, solaio a vista in tavole e travetti, infisso in pvc e vetro, boiler acqua calda (a servizio anche dell'u.i. di cui al lotto 2) alimentato dalla caldaia predetta; impianto elettrico in canaline esterne e di illuminazione. Impianto fognario allacciato alla rete pubblica.

Il resede esclusivo è pavimentato in pietra, delimitato da cordoli in pietra e sovrastante recinzione in ferro.

Spazi a comune: resede lato nord, pavimentato in pietra con sovrastante tettoia in legno di mq.23; resede lato sud in parte pavimentato in pietra in parte a verde, delimitato da muretti in pietra e sovrastante recinzione in ferro.

Il contatore dell'acqua è ubicato nel tombino sulla strada pubblica; il contatore dell'energia elettrica è ubicato nella cantina ricompresa nel lotto 2.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MINUCCIANO (LU) – LOCALITA' ANTOGNANO, VIA SANT'ANNA N.18/B

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1994 al 28/03/2007	nata a () il proprietaria per 1/6; nata a () il proprietaria per 2/6; nato a () il proprietario per 1/6; nata a	Dichiarazione di successione di Morosini Vincenzo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	17/11/1994	15352	11045

	{...} il ... proprietaria per 1/6: nato a {...} il ... proprietario per 1/6	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Castelnuovo di Garfagnana (LU)	22/11/1993	68	204
Dal 28/03/2007 al 07/09/2023	nata a {...} il ... proprietaria per 4/12 e 1/6 per la part.7722 sub.1 e proprietaria per 1/12 e 5/12 per la part.7721 sub.1; nato a {...} il ... proprietario per 4/12 e 1/6 per la part.7722 sub.1 e proprietario per 1/12 e 5/12 per la part.7721 sub.1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roberto Tolomei	02/03/2007	137641	26790
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	28/03/2007	7069	3935
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/09/2023 al 04/06/2026	nata a {...} il ... proprietaria per 1/6 e 1/12	Accettazione tacita di eredità in morte di Franconeri Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Alberto Petteruti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	07/09/2023	15179	11386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura di liquidazione controllata risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- l'attuale part.7222 sub.1 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.1, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5283.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014151;
- l'attuale part.7222 sub.4 deriva dalla soppressione della part.7721 sub.1, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.50356.1/2016 del 21/09/2016 pratica n.LU0111050;
- l'attuale part.7222 sub.3 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.3, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5288.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014156.
- le part.7722 sub.1 e 7722 sub.3 sono state introdotte in forza di costituzione n.48.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004483;
- la part.7721 sub.1 è stata introdotta per costituzione n.45.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004462.

Al catasto terreni, la corrispondente part.7222 del foglio 1, risulta ente urbano di mq.82 e deriva dalla soppressione della part.1348, foglio 1, fabbricato rurale di mq.82, per tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006;

Dalle planimetrie depositate in catasto e dallo stato dei luoghi, si precisa che la porzione attualmente rappresentata al C.F. dalla part.7222 sub.4 ricade su porzione della particella indicata al C.T. con il n.7221 del foglio 1, ente urbano di mq.266, originata dall'unione delle ex part.5532, ente urbano di mq.211, e part.5534, terreno di mq.55, del foglio 1, a seguito di variazione e tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006.

A loro volta le citate part.5532 e 5534 derivano rispettivamente da porzioni delle originarie part.1349 (ente urbano di mq.276) e part.1346 (terreno di mq.750) del foglio 1, per frazionamenti n.7.1/1974 e 7.2/1974 in atti dal 30/01/1996.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucca aggiornate al 04/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritta a Lucca il 19/07/2013
Reg. gen. 10158 - Reg. part. 1303
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Banco di Lucca e del Tirreno s.p.a.
Contro _____
Formalità a carico della procedura
Note: Ai fini della continuità storico catastale si precisa che: - la part.7721 sub.1 è stata soppressa generando l'attuale part.7222 sub.4 per variazione del 21/09/2016 pratica n.LU0111050 in atti dal 21/09/2016 bonifica identificativo catastale (n.50356.1/2016); - la part.7722 sub.1 è stata soppressa generando l'attuale part.7222 sub.1 per variazione del 13/02/2015 pratica n.LU0014151 in atti dal 13/02/2015 bonifica identificativo catastale (n.5283.1/2015).
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritta a Lucca il 05/09/2023
Reg. gen. 15105 - Reg. part. 1813
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana – Credito Cooperativa – Società Cooperativa
Contro _____
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**

Trascritta a Lucca il 04/06/2026

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7507

Quota: 1/1

A favore di Massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di .

e

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare le ipoteche volontarie occorrono € 35,00 per ciascuna iscrizione; per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata occorrono € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio nel suo complesso ricade secondo il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Minucciano interamente in zona B2 – Zone residenziali di saturazione e secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato nel 2024 interamente in zona B3.1 – Tessuti non ordinati sfrangiati (art.48 delle NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Minucciano, l'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n.627 del 9/01/1993 (pratica edilizia n.606/1992). Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n.704/2003 del 5/08/2003 prot.n.4848, per il rifacimento dell'impianto termico con l'installazione di caldaia a legna in apposito locale a servizio di entrambi gli appartamenti;
- DIA n.990/2007 del 2/03/2007 prot.n.1159, per la ristrutturazione interna dell'appartamento in oggetto;
- DIA n.1124/2008 del 5/06/2008 prot.n.3157, per la costruzione di una tettoia in legno esterna posta all'ingresso dell'appartamento;
- DIA n.1305/2010 del 8/07/2010 prot.n.3600, per lavori di manutenzione ordinaria nel resede di pertinenza dell'abitazione consistenti nello sbancamento di terreno per la realizzazione di area pavimentata, costruzione di muro di confine, realizzazione di scala per raggiungimento di giardino esterno del piano primo (quest'ultima opera non realizzata), messa in opera di pavimentazione;
- SCIA n.40/2012 del 1/06/2012 prot.n.2451, per installazione di pergolato in legno, pavimentazione del resede e sistemazione della copertura dell'adiacente locale caldaia;
- SCIA n.135/2013 del 31/08/2013 prot.n.4645, per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella tinteggiatura del fabbricato e realizzazione di contropareti in cartongesso lungo tutto il perimetro della muratura principale esterna;
- CIL per interventi di edilizia libera n.3/2015 del 11/04/2015 prot.n.1973, per costruzione di forno a legna e barbecue;
- CIL per interventi di edilizia libera n.21/2015 del 21/08/2015 prot.n.5627, per la realizzazione di impianto fotovoltaico della potenza di 3,5 kW posto in aderenza alla falda di copertura.

Dall'analisi dello stato dei luoghi dell'immobile, confrontato con lo stato legittimo, sono emerse alcune difformità, pertanto l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- trasformazione della finestra del vano studio in una porta;
- la porzione di resede posta al piano terra sul lato nord-est del fabbricato è attualmente utilizzata esclusivamente dall'appartamento in oggetto ed accessibile tramite la predetta porta del vano studio.

Per rendere l'immobile conforme alle vigenti normative urbanistico-edilizie, si dovrà: o rimuovere la porta di collegamento tra il vano studio ed il resede, ripristinando la finestra, oppure presentando una pratica di accertamento di conformità in sanatoria, con SCIA in sanatoria o attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi dell'art.209 della L.R. n.65/2014 e smi, con pagamento della sanzione amministrativa.

I costi eventuali per la messa in pristino della finestra si possono quantificare in € 1.000,00; I costi eventuali da sostenere per spese tecniche per sanatoria e sanzione si possono quantificare in € 3.000,00.

Per quanto riguarda il resede attualmente annesso esclusivamente al presente appartamento, si dovrà procedere alla realizzazione di una scala di collegamento (tra piano terra e piano seminterrato), peraltro già prevista nella DIA n.1305/2010, per ripristinare la comunanza (quindi come resede a comune) con l'appartamento di cui al lotto 2. I costi per tale opera si possono quantificare in € 3.000,00.

In relazione alle verifiche di sanabilità di dette difformità rilevate sull'immobile, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente precisa di non poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Alla luce di ciò e nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, si precisa che quanto indicato nella presente relazione peritale può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione. La certezza in merito agli esiti della procedura di regolarizzazione potrà aversi solo a seguito dell'effettiva scelta dell'opera da eseguire e della conseguente presentazione della pratica edilizia presso l'ufficio tecnico preposto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non sono stati forniti le dichiarazioni e/o certificazioni sugli impianti elettrico, termico ed idrico; è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto fotovoltaico (allegata alla pratica edilizia CIL per interventi di edilizia libera n.21/2015 del 21/08/2015 prot.n.5627); non sono stati forniti al sottoscritto esperto i dati identificativi dell'impianto fotovoltaico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Minucciano (LU) località Antognano, Via Sant'Anna n.18/a

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 3/12 di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Minucciano (LU), località Antognano, via Sant'Anna n.18/a, posto al piano primo di un edificio bifamiliare disposto su tre piani fuori terra di cui uno parzialmente interrato composto da due appartamenti residenziali e due cantine, oltre a spazi e resede a comune. L'appartamento in oggetto è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, studio, due camere e bagno. Sono annessi al presente lotto: la scala esterna di accesso e la terrazza antistante l'ingresso all'appartamento, una cantina posta al piano seminterrato e porzione dello scannafosso adiacente per un lato alla predetta cantina, tutti beni in proprietà esclusiva, oltre a resede a comune identificato dal sub.3 ed una piccola striscia di terreno identificata dalla part.5536 (di mq.5), di fatto ricompresa già nella superficie del predetto resede a comune. All'appartamento si accede dalla via Sant'Anna dapprima tramite resede a comune e successivamente dalla scala esterna e terrazza esclusiva.

L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 8/06/2026 alla presenza dei sig.ri _____ e _____

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In data 10/07/2026 si è proceduto ad eseguire una visura ipotecaria ventennale presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucca, sia sul bene riportando i dati catastali, che direttamente nei confronti della sig.ra _____, oltre che nell'eseguire una visura storica catastale del bene in oggetto.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura di liquidazione controllata è intestato al seguente debitore:

- _____ (Proprietà 3/12)
Codice fiscale: _____
Via Sant'Anna n.18/b, località Antognano
Minucciano (LU)
Nata a _____ il _____

nonché ai seguenti comproprietari:

- _____ (Proprietà 3/12)
Codice fiscale: _____
Nato a _____ il _____
- _____ (Proprietà 3/12)
Codice fiscale: _____
Nata a _____ il _____
- _____ (Proprietà 3/12)
Codice fiscale: _____
Nato a _____ il _____

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 3/12)

CONFINI

L'immobile confina ad ovest con via Sant'Anna, a nord e sud con resede a comune (bene comune non censibile identificato dalla part.7222 sub.3), ad est con proprietà , salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	91,50 mq	113,00 mq	1,00	113,00 mq	2,67 m	primo
Cantina	28,00 mq	34,00 mq	0,25	8,50 mq	2,30 m	seminterrato
Terrazza	13,40 mq	15,00 mq	0,25	3,75 mq	0,00 m	primo
Scala esterna esclusiva	7,00 mq	7,00 mq	0,10	0,70 mq	0,00 m	terra/primo
Scannafosso	5,00 mq	8,00 mq	0,20	1,60 mq	2,30 m	seminterrato
Resede a comune	68,00 mq	68,00 mq	0,10	6,80 mq	0,00 m	seminterrato/terra
Superficie convenzionale complessiva:				134,35 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si riportano di seguito i passaggi catastali avvenuti nel ventennio:

- l'attuale part.7222 sub.2 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.2, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5284.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014152;
- l'attuale part.7222 sub.5 deriva dalla soppressione della part.7721 sub.2, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.50357.1/2016 del 21/09/2016 pratica n.LU0111051;
- l'attuale part.7222 sub.3 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.3, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5288.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014156.
- la part.7722 sub.2 è stata introdotta per costituzione n.48.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004483;
- la part.7721 sub.2 è stata introdotta per costituzione n.45.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004462.

Al catasto terreni, la corrispondente part.7222 del foglio 1, risulta ente urbano di mq.82 e deriva dalla soppressione della part.1348, foglio 1, fabbricato rurale di mq.82, per tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006;

Dalle planimetrie depositate in catasto e dallo stato dei luoghi, risulta che la porzione attualmente rappresentata al C.F. dalla part.7222 sub.2 ricade su porzione della particella indicata al C.T. con il n.7221 del foglio 1, ente urbano di mq.266, originata dall'unione delle ex part.5532, ente urbano di mq.211, e part.5534, terreno di mq.55, del foglio 1, a seguito di variazione e tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006.

A loro volta le citate part.5532 e 5534 derivano rispettivamente da porzioni delle originarie part.1349 (ente urbano di mq.276) e part.1346 (terreno di mq.750) del foglio 1, per frazionamenti n.7.1/1974 e 7.2/1974 in atti dal 30/01/1996.

Per quanto riguarda l'attuale terreno (di fatto ricompreso nel resede a comune) rappresentato dalla part.5536 foglio 1, qualità prato, classe 5, superficie mq.5, deriva dalla part.5536 qualità fabbricato rurale, superficie mq.5, per variazione del 24/09/2018 pratica n.LU0072467 in atti dal 24/09/2018 (n.4584.1/2018); la part.5536 qualità fabbricato rurale deriva dalla part.1347 fabbricato rurale a seguito di frazionamento in atti dal 30/01/1996 (n.7.3/1974).

Intestazione catastale attuale dei beni:

- C.F. sez.A, foglio 9 part.7222 sub.2: .	proprietaria per 3/12,	proprietario per
3/12, .	proprietaria per 3/12 e .	ro proprietario per 3/12.
- C.F. sez.A, foglio 9 part.7222 sub.5:	proprietaria per 3/12, .	proprietario per
3/12, .	proprietaria per 3/12 e :	proprietario per 3/12.
- C.T. foglio 1, part.5536, qualità prato:	proprietaria per 3/12,	proprietario
per 3/12,	proprietaria per 3/12 e	proprietario per 3/12.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
A	9	7222	2		A/3	4	3,5	45 mq	153,83 €	S1-1	
A	9	7222	5		A/3	4	4,5	83 mq	197,78 €	S1-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	5536				Prato	5	5	0,01 €	0,01 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'immobile oggetto di perizia è suddiviso catastalmente in due porzioni perché edificato su due particelle differenti con differenti ditte intestatarie poi eguagliate o unificate nel tempo.

Si precisa che il terreno rappresentato dalla part.5536 foglio 1 risulta di fatto ricompreso nel resede a comune (giardino) identificato dalla part.7222 sub.3 come bene comune non censibile; pertanto, il terreno potrebbe essere unito alle u.i. come resede comune ovvero BCNC legato alle unità abitative stesse.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in oggetto risulta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione; si segnala la presenza di alcune chiazze di muffa nei soffitti della cucina e del bagno.

PARTI COMUNI

Fanno parte dell'unità immobiliare in oggetto tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione e con tutti i patti e le condizioni risultanti dai titoli di provenienza, ed in particolare il resede rappresentato al CF foglio 9 part.7222 sub.3, come bene non censibile comune ai subb.1, 2, 4 e 5 della part.7222.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile gode di servitù attive e passive, individuate come per legge, consuetudine, destinazione e titoli di provenienza.

Nell'atto di provenienza del lotto 1 ai rogiti Notaio Tolomei del 2/03/2007 rep.137641, viene specificato quanto segue: "dichiarano le parti che sul locale uso centrale termica posto al piano seminterrato, mappale 7721 sub.1 (oggi mappale 7222 sub.4), rimarrà un diritto di uso anche a favore dei mappali 7721 sub.2 e 7722 sub.2 (oggi mappali 7222 sub.2 e 5). Una volta terminato il fabbricato, verrà accampionato come unica unità immobiliare con accessori, come risulta dalla DIA presentata al Comune di Minucciano in data odierna 2 marzo 2007 n.1159".

Si precisa che tale aggiornamento catastale non è stato effettuato, pertanto, il locale caldaia risulta tutt'oggi rappresentato esclusivamente nella planimetria catastale del lotto 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in cui è posto l'immobile oggetto della presente relazione, è stato edificato nel 1993, previa demolizione di vecchi fabbricati rurali e ristrutturato nel 2007.

Presenta una struttura portante verticale in blocchi di muratura, solai in latero cemento, copertura a padiglione con manto in tegole di laterizio.

L'appartamento mostra le seguenti caratteristiche interne: pareti divisorie in muratura intonacate ed imbiancate; la pavimentazione degli ambienti è in piastrelle di gres porcellanato. I bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e di sanitari al completo; le finestre sono in alluminio con vetro camera e persiane anch'esse in alluminio; portoncino d'ingresso e porte interne in legno.

Sono presenti i seguenti impianti: elettrico distribuito sottotraccia; riscaldamento e idrico-sanitario con terminali di erogazione a radiatori in alluminio disposti in ogni stanza ed alimentato da una caldaia con combustione a legna posizionato in apposito locale posto nel seminterrato; I fuochi della cucina sono alimentati da una bombola a gpl posizionata nel resede a comune sul lato sud del fabbricato. Impianto telefonico.

Lungo tutto il perimetro lato nord-est vi è uno scannafosso che isola il piano seminterrato dal terreno a monte realizzato in muratura in doppio uni.

La cantina presenta le seguenti caratteristiche interne: pavimentazione al grezzo in cemento, solaio a vista in tavelle e travetti, infisso in pvc e vetro, boiler acqua calda (a servizio anche dell'u.i. di cui al lotto 2) alimentato dalla caldaia predetta; impianto elettrico in canaline esterne e di illuminazione. Impianto fognario allacciato alla rete pubblica.

Spazi a comune: resede lato nord, pavimentato in pietra con sovrastante tettoia in legno di mq.23; resede lato sud in parte pavimentato in pietra in parte a verde, delimitato da muretti in pietra e sovrastante recinzione in ferro.

Il contatore dell'acqua è ubicato nel tombino sulla strada pubblica; il contatore dell'energia elettrica è ubicato nella cantina.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MINUCCIANO (LU) - LOCALITA' ANTIGNANO, VIA SANT'ANNA N.18/A

L'immobile è occupato dal sig.

, comproprietario che vi risiede.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1994 al 27/11/2018	nata a () il proprietaria per 1/6; nata a () il proprietaria per 2/6; nato a () il proprietario per 1/6; nata a () il proprietaria per 1/6; nato a () il proprietario per 1/6	Dichiarazione di successione di Morosini Vincenzo			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	17/11/1994	15352	11045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Castelnuovo di Garfagnana (LU)	22/11/1993	68	204
Dal 27/11/2018 al 07/09/2023	nata a () il proprietaria per 3/12; nato a () il proprietario per 3/12; nata a () il proprietaria per 3/12; nato a () il proprietario per 3/12	Dichiarazione di successione di Franconeri Rosa			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/10/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Lucca	27/11/2018	18276	12887
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Castelnuovo di Garfagnana (LU)	04/10/2018	371	9990
Dal 07/09/2023 al 04/06/2026	nata a () il proprietaria per 1/6 e 1/12; nata a () il proprietaria per 1/3 ed 1/6; nato a	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Alberto Petteruti			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	il proprietario per 1/6 e 1/12; nata a il proprietaria per 1/6 e 1/12; nato a il proprietario per 1/6 e 1/12	Conservatoria di Lucca	07/09/2023	15179	11386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di liquidazione:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione della procedura di liquidazione controllata;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione della procedura di liquidazione controllata risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- l'attuale part.7222 sub.2 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.2, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5284.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014152;
- l'attuale part.7222 sub.5 deriva dalla soppressione della part.7721 sub.2, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.50357.1/2016 del 21/09/2016 pratica n.LU0111051;
- l'attuale part.7222 sub.3 deriva dalla soppressione della part.7722 sub.3, a seguito di variazione per bonifica identificativo catastale n.5288.1/2015 del 13/02/2015 pratica n.LU0014156.
- la part.7722 sub.2 è stata introdotta per costituzione n.48.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004483;
- la part.7721 sub.2 è stata introdotta per costituzione n.45.1/2007 dell'11/01/2007 pratica n.LU0004462.

Al catasto terreni, la corrispondente part.7222 del foglio 1, risulta ente urbano di mq.82 e deriva dalla soppressione della part.1348, foglio 1, fabbricato rurale di mq.82, per tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006;

Dalle planimetrie depositate in catasto e dallo stato dei luoghi, si precisa che la porzione attualmente rappresentata al C.F. dalla part.7222 sub.2 ricade su porzione della particella indicata al C.T. con il n.7221 del foglio 1, ente urbano di mq.266, originata dall'unione delle ex part.5532, ente urbano di mq.211, e part.5534, terreno di mq.55, del foglio 1, a seguito di variazione e tipo mappale pratica n.LU0150944 del 24/11/2006.

A loro volta le citate part.5532 e 5534 derivano rispettivamente da porzioni delle originarie part.1349 (ente urbano di mq.276) e part.1346 (terreno di mq.750) del foglio 1, per frazionamenti n.7.1/1974 e 7.2/1974 in atti dal 30/01/1996.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare di Lucca aggiornate al 10/07/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di apertura di liquidazione controllata**
Trascritta a Lucca il 04/06/2026

Reg. gen. 9762 - Reg. part. 7507

Quota: 3/12

A favore di Massa dei creditori della procedura di liquidazione controllata di

... e

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Per cancellare la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione controllata occorrono € 294,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio nel suo complesso ricade secondo il vigente Piano di Fabbricazione del Comune di Minucciano interamente in zona B2 – Zone residenziali di saturazione e secondo il Piano Operativo Intercomunale adottato nel 2024 interamente in zona B3.1 – Tessuti non ordinati sfrangiati (art.48 delle NTA).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dalle risultanze dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Minucciano, l'immobile è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n.627 del 9/01/1993 (pratica edilizia n.606/1992). Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n.704/2003 del 5/08/2003 prot.n.4848, per il rifacimento dell'impianto termico con l'installazione di caldaia a legna in apposito locale a servizio di entrambi gli appartamenti;
- DIA n.1305/2010 dell'8/07/2010 prot.n.3600, per lavori di manutenzione ordinaria nel resede di pertinenza dell'abitazione consistenti nello sbancamento di terreno per la realizzazione di area pavimentata, costruzione di muro di confine, realizzazione di scala per raggiungimento di giardino esterno del piano primo (quest'ultima opera non realizzata), messa in opera di pavimentazione;
- SCIA n.40/2012 del 1/06/2012 prot.n.2451, per installazione di pergolato in legno, pavimentazione del resede e sistemazione della copertura dell'adiacente locale caldaia;
- SCIA n.135/2013 del 31/08/2013 prot.n.4645, per lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella tinteggiatura del fabbricato e realizzazione di contropareti in cartongesso lungo tutto il perimetro interno della muratura principale esterna;
- CIL per interventi di edilizia libera n.3/2015 dell'11/04/2015 prot.n.1973, per costruzione di forno a legna e barbecue.

Dall'analisi dello stato dei luoghi dell'immobile, confrontato con lo stato legittimo, non sono emerse difformità, pertanto, l'appartamento è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Come indicato già nel lotto 1, la porzione di resede a comune posta al piano terra sul lato nord-est del fabbricato è attualmente utilizzata ed accessibile esclusivamente dall'appartamento del lotto 1; pertanto, si dovrà procedere alla realizzazione di una scala di collegamento (tra piano terra e piano seminterrato), peraltro già prevista nella DIA n.1305/2010, per ripristinare la comunanza (quindi come resede a comune) con l'appartamento di cui al lotto 1. I costi per tale opera sono stati già quantificati ed indicati nel lotto 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Minucciano (LU) località Antognano, Via Sant'Anna n.18/b. Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Minucciano (LU), località Antognano, via Sant'Anna n.18/b, posto al piano terra di un edificio bifamiliare disposto su tre piani fuori terra di cui uno parzialmente interrato composto da due appartamenti residenziali e due cantine, oltre a spazi e resede a comune. L'appartamento in oggetto è composto da ingresso, bagno, soggiorno, cucina, studio, disimpegno zona notte, due camere e ulteriore bagno. Sono annessi in proprietà esclusiva: una cantina ed un vano scannafosso (dove è posizionata la caldaia a comune con l'u.i. di cui al lotto 2), poste al piano seminterrato; un piccolo resede posto sul lato sud/est del fabbricato ed una scala esterna in muratura di collegamento con il piano seminterrato. All'appartamento si accede dalla via Sant'Anna sia dalla predetta scala esterna esclusiva che dal resede a comune (con altra u.i. di cui al lotto 2). L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 8 giugno 2026 alla presenza dei sig.ri Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 7222, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 7222, Sub. 4, Categoria A/3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine della valutazione dell'appartamento in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2025, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2025, Borsino immobiliare online - valori anno 2026 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2026. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 800,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Minucciano (LU) - Via Sant'Anna n.18/b, località Antognano	145,45 mq	800,00 €/mq	€ 116.360,00	100,00%	€ 116.360,00

Valore di stima:	€ 116.360,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 116.360,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Costi per regolarizzazione urbanistico-edilizia e/o messa in pristino (costi complessivi)	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 97.724,00

Valore finale di stima arrotondato: € 98.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Minucciano (LU) località Antognano, Via Sant'Anna n.18/a.
 Piena proprietà per la quota di 3/12 di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Minucciano (LU), località Antognano, via Sant'Anna n.18/a, posto al piano primo di un edificio bifamiliare disposto su tre piani fuori terra di cui uno parzialmente interrato composto da due appartamenti residenziali e due cantine, oltre a spazi e resede a comune. L'appartamento in oggetto è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, studio, due camere e bagno. Sono annessi al presente lotto: la scala esterna di accesso e la terrazza antistante l'ingresso all'appartamento, una cantina posta al piano seminterrato e porzione dello scannafosso adiacente per un lato alla predetta cantina, tutti beni in proprietà esclusiva, oltre a resede a comune identificato dal sub.3 ed una piccola striscia di terreno identificata dalla part.5536 (di mq.5), di fatto ricompresa già nella superficie del predetto resede a comune. All'appartamento si accede dalla via Sant'Anna dapprima tramite resede a comune e successivamente dalla scaia esterna e terrazza esclusiva. L'accesso all'immobile è stato effettuato in data 8 giugno 2026 alla presenza dei sig.ri e
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 7222, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 9, Part. 7222, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 5536, Qualità Prato. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/12). Valore di stima del bene: € 107.480,00.
 Il valore commerciale dell'appartamento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato attuale della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, in particolare sia le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) sia quelle del Borsino Immobiliare di Pisa e provincia della Confcommercio (F.I.M.A.A.) ed infine effettuando un'accurata indagine di mercato attraverso gli atti del Catasto e della Conservatoria (atti di compravendita degli ultimi 2 anni) e delle Agenzie Immobiliari di zona, ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di vendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Al fine

della valutazione dell'appartamento in esame, si considera pertanto il valore commerciale dello stesso espresso al metro quadro e quale parametro tecnico impiegato, il prezzo unitario della superficie lorda applicato in un libero mercato, per la compravendita di immobili in loco. Si è proceduto quindi ad effettuare un'indagine "diretta" nella zona limitrofa, andando a confrontare i valori di riferimento di immobili con caratteristiche e destinazione simili compravenduti nell'ultimo biennio ed un'indagine di mercato "indiretta" confrontando i valori riportati nelle ultime quotazioni immobiliari pubblicate dall'O.M.I.: valori 2° semestre anno 2025, F.I.M.A.A.: valori borsino anno 2025, Borsino immobiliare online - valori anno 2026 ed annunci delle agenzie immobiliari on-line: valori anno 2026. Per tutto quanto sopra espresso si ritiene di dover attribuire un valore unitario del bene pari a 800,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo		Totale
Bene N° 2 - Appartamento Minucciano (LU) - Via Sant'Anna n.18/a, località Antognano	134,35 mq	800,00 €/mq	€ 107.480,00		€ 107.480,00
Valore di stima:					€ 107.480,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%
Trattasi di quota	20,00	%

Valore finale di stima: € 75.236,00

Valore finale di stima quota di 3/12: € 18.809,00

Valore finale di stima quota di 3/12 (arrotondato): € 19.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

La sig.ra _____ risulta comproprietaria catastalmente delle seguenti unità immobiliari: foglio 9 part.1349 sub.1 categoria F/1 per la quota di 1/12 e foglio 9 part.7221 categoria F/1 per la quota di 1/12. A tal proposito si precisa quanto segue:

Per quanto riguarda la part.1349 sub.1, trattasi di area urbana derivante dalla demolizione del vecchio fabbricato urbano demolito per l'edificazione dell'attuale fabbricato identificato dalle particelle 7222 e 7221; tale immobile non è rappresentato né nella mappa catastale, né nell'elaborato planimetrico e né sul posto, pertanto viene escluso dalla valutazione della presente perizia.

Per quanto riguarda la part.7221, trattasi di area urbana, senza indicazioni superficiali, derivante dall'accampionamento e dal frazionamento servito per l'immissione nella mappa catastale dell'attuale fabbricato identificato dalle particelle 7222 e 7221. La superficie catastale dell'u.i., essendo stata inglobata nel fabbricato attuale, deve essere cancellata dai registri catastali, in quanto non allineata all'attualità; pertanto viene esclusa dalla valutazione della presente perizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pisa, li 15/07/2026

L'Esperto
Geom. Andrea Collavoli

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Lotto 1 - Documentazione catastale
- ✓ N° 2 Lotto 1 - Atto di provenienza
- ✓ N° 3 Lotto 1 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 4 Lotto 2 - Documentazione catastale
- ✓ N° 5 Lotto 2 - Documentazione fotografica
- ✓ N° 6 Visure ipotecarie e formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 7 Verbale sopralluogo del 8/06/2026
- ✓ N° 8 Perizia versione privacy