

TRIBUNALE DI PADOVA

SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale n. 82/2025 del 14/07/2025

“PANTANO CARNI SPA UNIPERSONALE”

con sede in via Solchiello, n. 20 - Arre (PD)

*** **

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA PAOLA ROSSI

CURATORE: DOTT.SSA CLAUDIA CARLASSARE

PERITO STIMATORE: ING. PAOLO PRECOMA

PERIZIA DI STIMA

di una ABITAZIONE in Lucca (LU)

INDICE

1. INCARICO	2
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	2
3. APPARTAMENTO IN LUCCA (LU)	3
DATI CATASTALI	4
UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	5
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
<i>Abitazione</i>	7
<i>Area esterna condominiale</i>	8
REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	8
<i>Stato di occupazione</i>	10
DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE	10

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvico (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

4. STIMA IMMOBILE IN LUCCA (LU) 10

5. ELENCO ALLEGATI 12

*** **

1. INCARICO

Il Giudice Delegato dott.ssa Paola Rossi autorizzava il Curatore dott.ssa Claudia Carlassare ad avvalersi della consulenza del sottoscritto ing. Paolo Precoma, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A3430 e iscritto all'Elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Treviso con il n. 740, con studio in via G. Marconi n° 93 a Castelcucco (TV), quale perito stimatore per i beni immobili appresi alla Liquidazione Giudiziale della Pantano Carni SpA unipersonale.

La situazione ipocatastale degli immobili, che include l'insieme delle iscrizioni e trascrizioni di atti nei registri immobiliari, è oggetto di separato documento.

La presente perizia è relativa al solo appartamento ubicato a Lucca (LU).

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli in data 15/10/2025, lo scrivente effettuava sopralluogo presso l'immobile della Pantano Carni spa sito in Lucca (LU), via delle Villette n. 184, località Saltocchio, alla presenza del sig. S. Pantano e della custode dell'immobile.

Nell'occasione specificata sono stati visionati gli ambienti interni ed esterni dell'unità immobiliare identificata al foglio 43 mappale 388 sub 11, facente parte del complesso residenziale denominato "La Chiusa Monticelli", assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile. Al fine di accertare la corrispondenza tra le opere edili concessionate e quelle realizzate veniva inoltre

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

realizzata ampia documentazione fotografica, di cui si mette a disposizione in allegato.

Per reperire tutta la documentazione tecnica, le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché per verificare la congruità dello stato di fatto, sono state eseguite:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Lucca, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Lucca.

*** **

3. APPARTAMENTO IN LUCCA (LU)

L'entità del bene immobile della Pantano Carni spa, oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

Abitazione, porzione di casa a schiera, inserita in un contesto residenziale ristrutturato con finiture di pregio, distribuito su tre livelli fuori terra, con giardino pertinenziale esclusivo, oltre a quote di comproprietà sulle parti comuni comprendenti piscina, aree verdi, camminamenti e parcheggi scoperti.

Si rileva inoltre la presenza di arredi e dotazioni mobili a servizio dell'unità, considerati nella valutazione economica in calce.

*** **

La residenza, con superficie lorda di circa 115 mq, fa parte del complesso residenziale denominato "La Chiusa Monticelli", comprendente sei porzioni di

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

case a schiera con ampio parco condominiale.

La zona è servita e facilmente accessibile, a breve distanza dal centro di Lucca e dalle principali vie di collegamento verso la città e le località turistiche limitrofe.

DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta, sulla quale risulta edificato l'appartamento oggetto di valutazione, è costituita dal mappale n. 388, di superficie complessiva pari a 9.074 mq.

Il bene risulta attualmente censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale Territorio di Lucca, come segue:

- Catasto Fabbricati Comune di Lucca (LU):
 - Foglio 43 – *mapp.le 388 sub 11* – Cat. A/3, classe 10, consistenza 5,5 vani, superficie 124 mq, rendita € 525,49.

Intestazione catastale: Pantano Carni SpA

Diritto: Proprietà per 1/1

Dati derivanti rispettivamente da:

Atto del 28/08/2024, Rivieri Sara rep. n. 10138, sede Massa - Prestazione con Trasferimento di Diritti, Modello Unico, nota n. 11276.1/2024 (Repertorio PI di Massa), in atti dal 29/08/2024.

Confini: La residenza considerata sub 11 confina con i subb 10, 16, 14, 12 e viabilità di via delle Villette.

Il mappale 388 su cui insiste l'unità oggetto della presente perizia confina, da Nord in senso orario, con via delle Villette, strada vicinale della Chiusa, mappali 1027, 390.

Nota: la residenza beneficia della piscina in comune con i sub 8, 9, 10, 11, 12, 13, nonché di doppio posto auto esterno, del resede e camminamenti comuni con i

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

medesimi subalterni.

In [Allegato 1](#) copia visura per soggetto nel Comune di Lucca.

In [Allegato 2](#) estratto mappa catastale; elaborato planimetrico e planimetrie catastali relative all'immobile.

UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è ubicato in via delle Villette n. 184, località Saltocchio - Comune di Lucca (Coordinate 43,903202; 10,542356), in zona semicollinare a circa 6 km dal centro storico di Lucca, lungo l'asse viario che collega la città con la località di Ponte a Moriano.

La posizione è servita da viabilità principale (SS12 e SP1), con collegamenti diretti verso Lucca centro, Pisa, Montecatini e Garfagnana.

Sono presenti servizi di prossimità (scuole, farmacia, attività commerciali, fermate autobus, impianti sportivi e ristorazione).

Il complesso residenziale "La Chiusa Monticelli" si trova in un'area tranquilla, immersa nel verde e caratterizzata da villette e piccoli complessi plurifamiliari, con ampie aree a giardino condominiale e piscina comune.

In base alle risultanze cartografiche e normative del Piano Operativo del Comune di Lucca (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 15/10/2024 ed efficace dal 13/12/2024), l'immobile in oggetto ricade all'interno dell'ambito territoriale classificato come "E.3 - Aree prevalentemente agricole della collina", come evidenziato nella cartografia tematica del PO (strato Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti).

L'ambito E.3 comprende le aree di collina caratterizzate da insediamenti sparsi, piccoli nuclei e tipologie edilizie rurali o para-rurali, la cui funzione prevalente è agricola, ma dove è ammessa la permanenza e la valorizzazione delle residenze

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

esistenti.

In tale contesto, gli edifici già presenti (come la porzione di casa a schiera oggetto di perizia) rientrano nella categoria dell'“edificato esistente” disciplinato dall'Art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Operativo.

Il citato Articolo 50 definisce la Disciplina generale di gestione degli insediamenti esistenti, prevedendo che gli edifici legittimamente realizzati all'interno degli ambiti agricoli o di collina possano essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie, nonché dei limiti imposti dagli strumenti paesaggistici regionali (PIT-PPR della Regione Toscana).

Sono altresì consentite le opere di miglioramento dell'efficienza energetica, l'adeguamento impiantistico e l'uso residenziale compatibile con la destinazione di zona, purché non comportino incremento della volumetria esistente né alterazioni del rapporto con il contesto rurale circostante.

Nel caso specifico, la “Casa Vacanze La Chiusa Monticelli” si configura come edificio preesistente e regolarmente ristrutturato a destinazione residenziale, inserito in un comparto collinare di pregio paesaggistico, a margine della frazione di Saltocchio, in posizione intermedia tra le aree agricole e l'edificato residenziale consolidato lungo via delle Villette.

Pertanto, sotto il profilo urbanistico, l'immobile risulta conforme alla pianificazione vigente, ricadendo in ambito E.3 (agricolo collinare).

In [Allegato 3](#) copia dell'estratto del PO del Comune di Lucca.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare rientra in un insediamento con case a schiera di

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

recente ristrutturazione, denominato “La Chiusa Monticelli”, che comprendente sei porzioni di case a schiera, ciascuna con corte esclusiva e con ampio parco condominiale, piscina comune e aree pertinenziali a verde.

L'accesso avviene per mezzo di un cancello carraio elettrico e cancello pedonale.

Abitazione

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori terra (T, 1° e 2°), con dimensioni in pianta di circa 8,5 x 4,5 m per ciascun piano, con accesso diretto da vialetto condominiale e giardino pertinenziale di circa 74 mq.

La distribuzione interna, rilevata in sede di sopralluogo e coerente con la planimetria catastale, risulta così organizzata:

Piano Terra: ingresso su soggiorno con camino, zona pranzo con cucina a vista, ripostiglio con lavabo e piccolo locale di servizio;

Piano Primo: disimpegno, camera, bagno finestrato, centrale termica con piccolo ripostiglio;

Piano Secondo (mansardato): camera con travi a vista, corridoio e ulteriore vano pluriuso.

Le finiture generali sono di livello medio-alto: rivestimenti in cotto di buona qualità, scale interne in ferro verniciato, pareti tinteggiate con finitura liscia, copertura lignea a vista con perlinato e coibentazione interna.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni con vetrocamera, oscuri alla toscana.

La climatizzazione è garantita da riscaldamento autonomo a gas metano e da pompa di calore.

L'immobile risulta ristrutturato e arredato con cura, destinato a casa vacanze (come da evidenze sui portali turistici).

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

L'unità risulta dotata di arredi e complementi funzionali all'uso ricettivo; tali beni mobili sono considerati nella valutazione finale del compendio.

La superficie lorda residenziale complessiva è pari a circa 115 mq, cui si aggiunge il giardino privato di circa 74 mq che si estende in lunghezza.

Area esterna condominiale

Il complesso residenziale dispone di ampie aree a verde comune e di una piscina condominiale (sub 17) con solarium pavimentato, oltre a camminamenti pedonali, parcheggi scoperti e zone a prato (sub 18-21).

Le aree comuni sono ben mantenute, con prato curato, recinzioni e siepi ornamentali.

La piscina, di forma regolare e rivestita in piastrelle ceramiche, è dotata di impianto di filtrazione e locale tecnico comune. Considerata la stagione, durante il sopralluogo la piscina era in manutenzione.

Sono presenti vialetti pedonali pavimentati e area parcheggio scoperto a uso condiviso.

In [Allegato 4](#) documentazione fotografica dell'immobile.

REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca e dell'esame della documentazione agli atti, si è rilevato che l'immobile oggetto di stima è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente a tale data sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione in forza dei seguenti titoli edilizi e autorizzazioni:

- Permesso di Costruire n. 848 del 14/04/2008 per realizzazione di unità abitative, parziale cambio di destinazione d'uso e ampliamento di un fabbricato esistente;

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

- Permesso di Costruire n. 282 dell'anno 2009 per realizzazione di unità abitative, parziale cambio di destinazione d'uso e ampliamento di un fabbricato esistente;
- Autorizzazione ai sensi del D.lgs n. 42/2004 del 05/09/2008, pratica 848/2008, prot. n. 24167/2008;
- Segnalazione certificata di inizio attività presentata il 26 aprile 2011 n. 483 in variante al P.d.C. n. 282/2009 per modifiche interne, prospettiche e sistemazione esterna di un fabbricato;
- Certificato di Abitabilità del 14/06/2011, prot. n. 36951 di protocollo.

Dalle verifiche effettuate presso gli archivi comunali e catastali, l'immobile risulta edificato nell'ambito di un intervento residenziale regolarmente autorizzato ai sensi della normativa edilizia vigente.

Le planimetrie catastali risultano nel complesso coerenti con lo stato di fatto rilevato, fatta eccezione per la destinazione d'uso di un locale al piano terra, nel quale è stato realizzato un servizio igienico in luogo del ripostiglio rappresentato negli elaborati depositati.

Tale locale, comunicante direttamente con la zona giorno (cucina-soggiorno), non rispetta i requisiti igienico-sanitari previsti dall'art. 7 del D.M. 5 luglio 1975, in quanto privo di antibagno e con accesso diretto da ambiente abitabile.

Per garantire la conformità alla normativa vigente, il locale dovrebbe essere ripristinato alla destinazione originaria di ripostiglio o, in alternativa, adeguato mediante la realizzazione di idoneo disimpegno o separazione funzionale.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE), datato 22/10/2023, allegato all'atto di provenienza, classifica l'immobile alla Classe Energetica F, con prestazione energetica globale di 100,42 kWh/mq anno.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvico (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Stato di occupazione

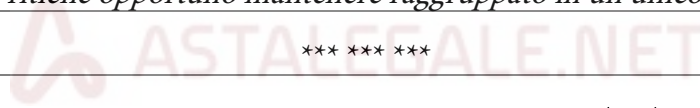
Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato come casa vacanze denominata "La Chiusa Monticelli", pubblicata sui portali informatici con tariffe medie giornaliere di € 200,00–220,00 nei mesi autunnali.

Non sono stati esibiti contratti di locazione a lungo termine o altre forme di occupazione continuativa.

L'unità si **considera libera da vincoli di locazione permanente**, ma con uso turistico stagionale.

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile sopra descritto, considerata in particolare la destinazione urbanistica del territorio sul quale sorge e l'attuale stato di fatto, costituisce un insieme che *lo scrivente ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.*



4. STIMA IMMOBILE IN LUCCA (LU)

Criterio di stima

Lo scrivente, in sede di valutazione, si è attenuto a metodi e principi estimativi di generale accettazione. In particolare, è stato applicato il **Metodo del Mercato**, integrato da considerazioni di carattere tecnico-economico e reddituali, oltre da una verifica della superficie commerciale ponderata dell'unità, tenuto conto dei seguenti elementi:

- dell'età, della tipologia e della destinazione d'uso residenziale del bene;
- della dimensione del fabbricato, della tipologia edilizia (porzione di casa a schiera ristrutturata su tre livelli) con giardino esclusivo, piscina condominiale e ampie aree verdi comuni;
- della qualità edilizia e dello stato manutentivo ottimo e caratteristiche

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

costruttive di livello medio-alto;

- dell'ubicazione, zona residenziale semicollinare di pregio (frazione Saltocchio), ben servita e prossima alla città;
- dell'attuale andamento del mercato immobiliare residenziale della zona e delle quotazioni OMI per abitazioni civili in villini;
- dell'esito dell'indagine comparativa condotta su unità similari per epoca costruttiva, piano, superficie e dotazioni accessorie;
- destinazione d'uso prevalente residenziale-turistica, con possibilità di locazione breve stagionale.

Stima

Esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive e tenuto conto della finalità giudiziaria della stima prudentiale, lo scrivente stima i seguenti valori unitari.

Abitazione con giardino e piscina condominiale

Trattasi di abitazione inserita in una porzione di casa a schiera, con pianta di circa 8,5 x 4,5 m, disposta su tre piani fuori terra, comprensiva di servizi condominiali (piscina, giardino, posti auto scoperti).

Ai fini della determinazione della superficie commerciale complessiva, lo scrivente ha proceduto al calcolo ponderato delle singole superfici costituenti il compendio, applicando i coefficienti di incidenza secondo prassi estimativa UNI e OMI per immobili residenziali.

La superficie commerciale complessiva di circa 122 mq, derivante dall'area residenziale di 115 mq, giardino pertinenziale di 74 mq (considerato al 10%); per un valore unitario di 2.150,00 €/mq. Il valore complessivo viene stimato ed arrotondato in:

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Stima abitazione in Lucca: € 260.000,00

Si precisa che la stima comprende anche gli arredi presenti nell'unità, valutati forfettariamente in € 10.000,00; pertanto **il valore complessivo:**

Stima abitazione in Lucca (immobile + arredi) è pari a € 270.000,00.

Considerazioni integrative di redditività: Da una valutazione meramente orientativa, l'immobile risulta inserito nei circuiti turistici di alcuni portali, con tariffe medie minime di circa € 210,00 o più a notte e tasso di occupazione stimabile plausibilmente in circa 50-55%.

Tale gestione determina un potenziale reddito operativo netto annuo di almeno circa € 25.000, elemento che confermerebbe la congruità del valore prudenziale determinato.

Tuttavia, ai fini della Liquidazione Giudiziale, tale aspetto reddituale è stato considerato solo come parametro di riscontro, non come criterio primario di stima, restando valido il metodo comparativo di mercato in applicazione prudenziale.

❧ ❧ ❧ ❧ ❧

5. ELENCO ALLEGATI

1. visure catastali per soggetto;
2. estratto mappa catastale, elaborati e planimetrie catastali;
3. copia dell'estratto di PO di Lucca;
4. documentazione fotografica dell'immobile.

*** **

Padova, li 29/10/2025



Il Perito

ing. Paolo PRECOMA

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)
tel/fax 0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com