

TRIBUNALE DI LUCCA  
Esecuzione Immobiliare RG n. 244/2006

[REDACTED]  
Contro  
[REDACTED]

G.E. Dott.ssa Antonia Libera Oliva

. 0 . 0 . 0 .

Il sottoscritto P.E. Bruno Kostner, libero professionista con studio in Lucca, S. Concordio, via Guidiccioni trav. I n. 24, è stato nominato Esperto dell'Esecuzione Immobiliare in oggetto dal G.E. il quale ha conferito l'incarico di predisporre relazione di stima con i seguenti contenuti:

- 1) Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, della sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziali;
- 2) Sommaria descrizione del bene, classe energetica e completa documentazione fotografica (interni ed esterni) previo accesso al suo interno; ove non gli venga consentito da parte pignorata l'accesso all'immobile, chiederà direttamente e senza indugio al custode già nominato di consentirgli l'accesso forzoso;
- 3) Stato di possesso del bene, con l'indicazione dei soggetti che ne hanno la disponibilità, e se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno a carico dell'acquirente, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificativa dello stesso o i vincoli di natura storico-artistica;
- 5) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa; in caso di opere abusive controllerà la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01 e gli eventuali costi della stessa. Altrimenti verificherà la eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante, la normativa in base alla quale l'istanza è stata



presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e quant'altro previsto dall'art.173 bis. N.7;

7) Verifica dell'esistenza di censimenti, livelli o usi civici e se vi sia stata affrancazione, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) Indicazione dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie condominiali già deliberate, anche se il relativo debito non è ancora scaduto, di eventuali spese condominiali non pagate nel biennio anteriore alla perizia, di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

9) Stima del valore del bene in sede di vendita giudiziaria. All'uopo determinerà dapprima, con criteri prudenziali, il valore di mercato, calcolando la superficie commerciale, il valore per metro quadro e quindi il valore complessivo; utilizzerà ove disponibili, per gli immobili i dati più recenti forniti dall'Agenzia del Territorio per transazioni relative a beni analoghi e per i terreni i valori agricoli medi in caso di esproprio. Nella determinazione del valore complessivo di mercato preciserà analiticamente, ove necessario, eventuali riduzioni praticate per : A) oneri di regolarizzazione urbanistica; B) stato d'uso e di manutenzione; C) stato di possesso; D) vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo; E) spese condominiali insolute. Successivamente decurterà il valore di mercato così ottenuto nella misura del 20% in ragione della mancanza di garanzia per i vizi occulti e delle altre peculiarità della vendita forzata che determinano un minor valore;

10) In caso di pignoramento di quote, previa indicazione dei comproprietari e delle relative quote, motivato parere sulla comoda divisibilità, formulando in caso affermativo ipotesi di divisione in natura o previo conguaglio dell'intero compendio pignorato;

11) Verifica se il bene è stato acquisito in regime di comunione dei beni.  
L'Esperto, terminata la relazione, ai sensi dell'art.173 bis disp. Cpc ne invierà copia a tutti i creditori, precedenti e intervenuti, al debitore anche se non costituito, nonché al custode, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata; a mezzo posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la

sottoscrizione , la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

L'esperto dovrà depositare la relazione in forma telematica , allegando un estratto del registro degli atti di matrimonio di parte esecutata.

## 1 - Premessa

### 1.1) *Cenno storico del complesso immobiliare Denominato " [REDACTED] " comune di Porcari ( Lu)*

Gli immobili oggetto di Esecuzione immobiliare rappresentano la maggior parte di un grande complesso denominato [REDACTED] posto nel comune di Porcari (LU) sul colle di San Giusto . Il corpo principale della villa ha forma rettangolare e presenta la facciata , esposta a ponente , in asse con la strada provinciale che porta a Lucca . La menzione storica rilevata dalla relazione della Soprintendenza , che ha posto il vincolo che verrà trattato più oltre, ove evince che già nel 1506 esisteva un complesso edificato così descritto ; quando i quattro figli ed eredi del fu [REDACTED] , lasciarono scritto , " *il palasso et case posto l sul poggio di Porcari sopra la Chiesa di Sancto Lusto con forno et orti e vigne* " . Del resto sappiamo che nel tardo medioevo esisteva sul medesimo colle un palazzo dell'antica dinastia dei nobili Porcaresi che fu recato in dote dall'ultima erede , [REDACTED] per il suo matrimonio con [REDACTED] , padre del suddetto [REDACTED] ..... Ricca famiglia Lucchese di antica nobiltà feudale , i [REDACTED] " *in piacevoli ozi e nelle delizie della villa solito nutrirsi* " furono protagonisti del moto del 1522 contro la Repubblica di Lucca che portò a loro bando " Vi fanno riferimento due iscrizioni murate nella villa ( parete Est del salone centrale del primo piano ) ..... Alla morte di [REDACTED] nel 1877 , ultimo discendente della famiglia , la villa , ereditata da una nipote sposata con [REDACTED] fu venduta nel 1882 alla famiglia [REDACTED] . In seguito al matrimonio [REDACTED] con [REDACTED] nel 1898 la villa ha assunto il nome attuale .

### 1.2) **Descrizione sintetica del complesso denominato [REDACTED] di cui gran parte, evidenziata in corsivo, è oggetto dell' Esecuzione Immobiliare di cui trattasi**

Il complesso denominato " [REDACTED] " è stato sottoposto a restauro conservativo con ristrutturazioni interne nell'arco di tempo compreso tra la fine dell'anno 1998 e l'anno



2003. E' posto alla periferia dell'abitato del Comune di Porcari (Lu) in zona panoramica che confina : a nord con l'adiacente via pubblica del Monte o via Della Torretta da cui ha accesso : a Ovest dalla antica via della Ruga piuttosto scoscesa e pendente che conduce al piazzale della sottostante chiesa parrocchiale di San Gusto ; a est beni di privati e via comunale dei [REDACTED] . a Sud beni della chiesa Parrocchiale e via del Poggetto o delle Sarte che confluisce nella citata via dei [REDACTED]

Il complesso si compone : della villa padronale di pianta rettangolare , elevata su tre piani fuori terra oltre le soffitte , nonché il piano seminterrato destinato a cantine locali di sgombero con adiacente tunnel della cantine . la Villa era destinata : ad albergo di 20 camere doppie con Bagno : piccola sala per convegni nell'appendice lungo la strada pubblica : le cucine nel piano seminterrato a servizio anche dell'adiacente e comunicante corpo di cantine a volta destinato a ristorante . Inoltre la villa è dotata di modesto lastricato sul davanti-denominato terrazza su cui si affaccia l'ingresso principale\_ da via del Monte . Altro ingresso sul retro che prospetta su ampio lastricato interno con pozzo che in parte copre il citato corpo del ristorante , per poi restringersi fino alla cabina dell'Enel con la zona a parcheggio auto non condominiale con accesso dal cancello carrabile e pedonale che fronteggiano la via pubblica Del Monte . Sul retro della cabina , lato sud , si elevano tre piccoli manufatti , di cui due adesi e uno isolato di pertinenza della villa come tutto il lastricato ; a sud delle cantine della villa e del tunnel trovasi il giardino all'Italiana , con pozzo e aiuole perimetrate con cordoli in pietra , piante di Cedro del libano e terreno inerbito.

In prosecuzione delle appendici della villa , lungo la menzionata via del Monte , ha inizio uno stretto e lungo corpo di fabbricato , elevato in gran parte su tre piani compresi i sottotetti, dove sono stati realizzati 10 appartamenti tra cui : due appartamenti e due magazzini tutt'ora di proprietà della [REDACTED] ricavati nell'ex fabbricato del fattore e del fienile. Inoltre sul retro , oltre il menzionato lastricato e a quota inferiore , nel centro degli spazi scoperti , fabbricato denominato [REDACTED] , a pianta quadrata ed elevato su due piani con un appartamento per piano .

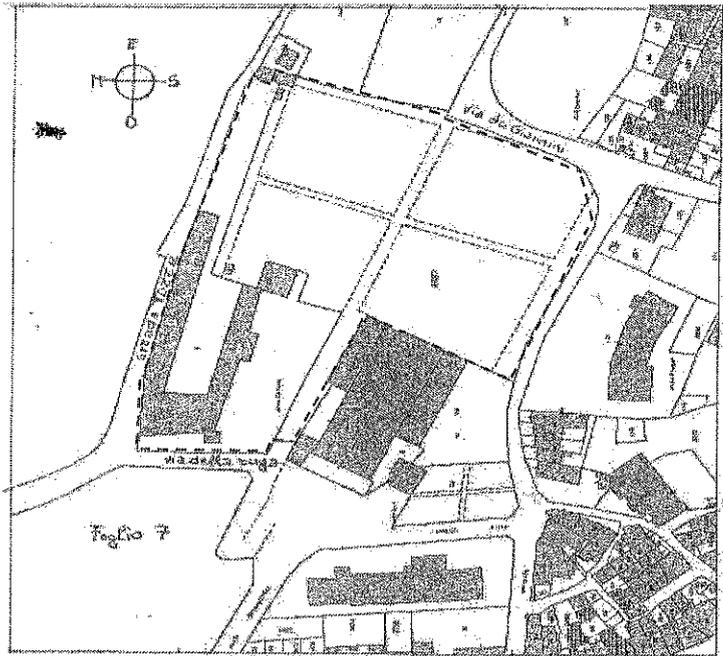
Si precisa che tutti gli edifici e spazi aperti ( inerbiti o lastricati ) , evidenziati in corsivo son oggetto della Procedura Esecutiva , di cui trattasi e censiti al Nuovo Catasto del comune di Porcari nel foglio 7 mappale 9 individuati con i Sub. 35 , 36 , 37 , 27 , 28 , 17 - 18 e sub 33 .

Infine il confinante terreno , ex agricolo destinato a vigneto ( foglio 7 mappale 2227 di mq. 7563 circa catastali) è stato trasformato in giardino attrezzato con piscina con locale di



servizio, solarium , gazebi , scalinate , camminamenti , ampio parcheggio nella parte più bassa , per circa 48 posti auto, con accesso da via .

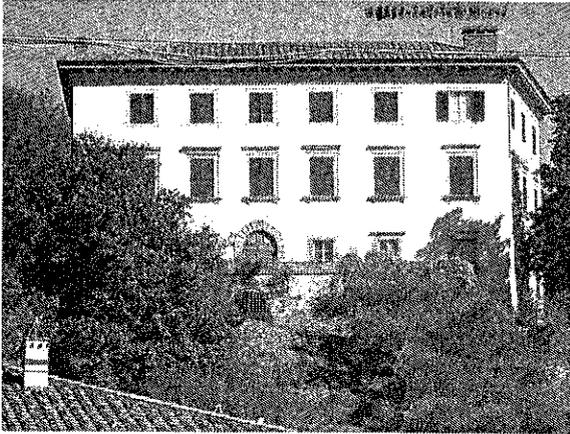
Per la visualizzazione di tutto il complesso , compresi in beni della procedura si riporta in appresso l'estratto di mappa e la foto tratta da Google ( ambedue perimetrati in rosso) oltre alla documentazione fotografica che segue , anche se non completa .



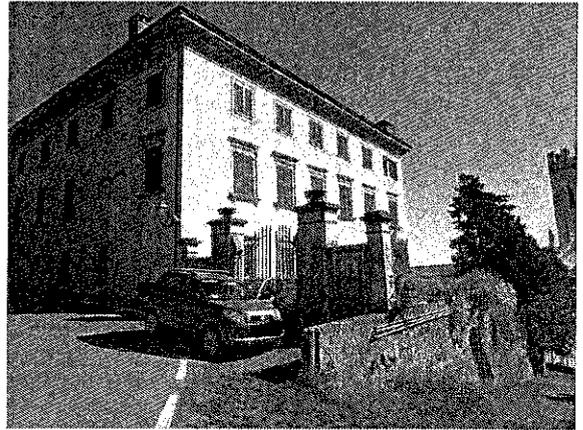
*Sopra Estratto di mappa Fog.7- mappali 9 e 2227 - fuori scala – Sotto foto Aerea*



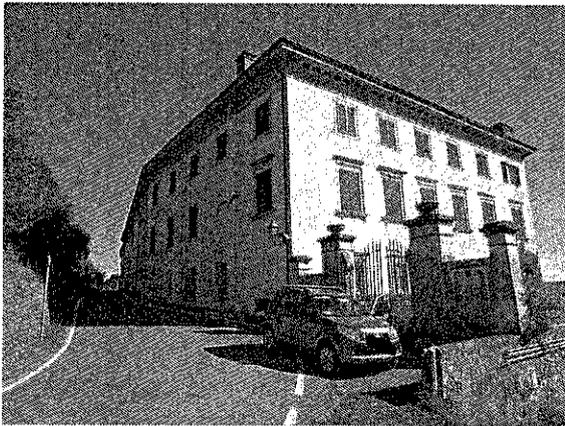
Villa lato ovest



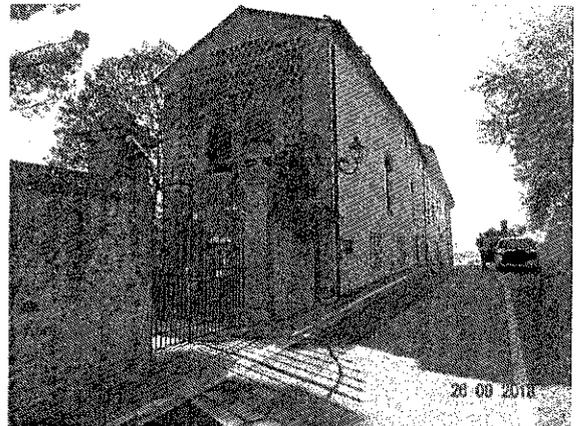
Villa lato nord - ovest



Villa lato ovest e l'intero lato nord



ex fabbricati agricoli lato nord-est



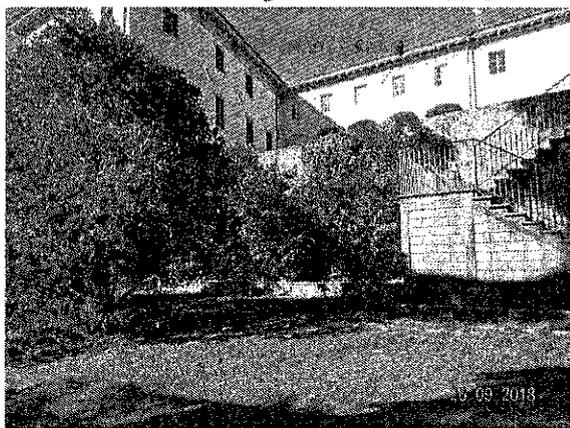
Villa lato est. e sud



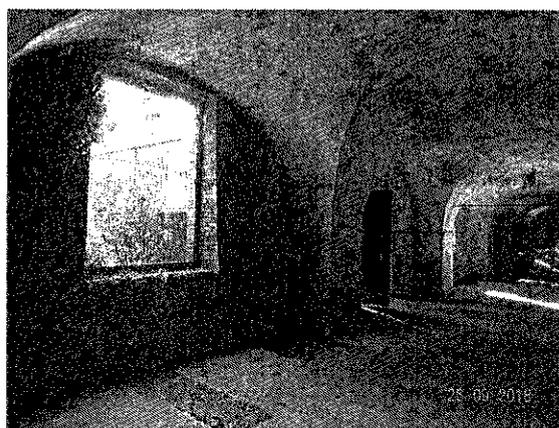
Ex fabb. agricoli lato sud e parte della villa



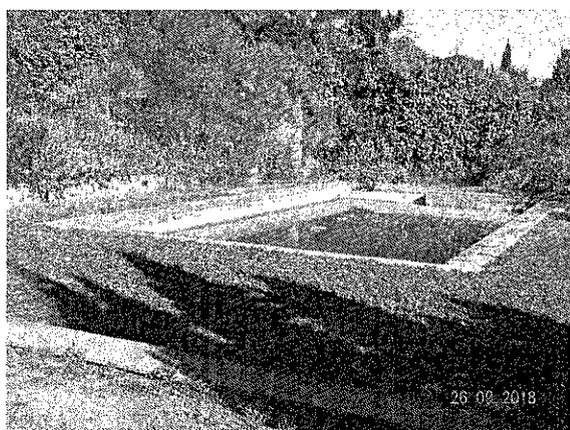
Giardino storico e villa lato sud



tunnel cantine affacciate sul giardino storico



Piscina e locale di servizio terreno mapp.2227



Piscina con giardino e chiesa di Porcari



Scalinata centrale sud- nord mapp, 2227 arrivo scalinata alla sommità nord mapp.2227



**1.3) Sintesi ATTO di Acquisto con il quale la [REDACTED] ha acquistato la piena proprietà dell'antico complesso immobiliare di cui sopra denominato [REDACTED].**

Con atto per autentica di firma del Notaio Marco Traspadini del 15 maggio 1998 n° 2233/1137 Reg. a Milano il 03 giugno 1998 al N° 811566 serie 2V con il quale acquistava il complesso immobiliare denominato "[REDACTED]" posto alla periferia del Comune di Porcari prov. di Lucca . lungo la via del Monte ai n° civici 8 - 10 -12 - 14 - 16 .Atto successivamente ratificato con delibera assunta dall'assemblea ordinaria verbalizzato con atto del 16 dicembre 1998 rep.n. 22904/9367 a rogito notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia reg. a Sanremo il 29 -12-1990 n° 1796 trascritto a Lucca presso all'Agenda del Territorio il 14 gennaio 1999 n.r. 573/409.

\* **Villa storica** padronale elevata su tre piani fuori terra oltre la soffitta e il piano parzialmente interrato destinato a cantine oltre ad annessi quali : tunnel di cantine , fabbricato ex limonaia , giardino storico e lastricato esclusivo a ponente e , a comune lato di levante , nonché per fusione di porzioni di edifici adesi nel lato di tramontana . Il tutto identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Porcari nel foglio n° 7 **mappale 9 sub 3** , categoria A/2 classe 1° vani catastali 47, 5 con la rendita catastale di lire 5.795.000 e sub 7 (bene comune non censibile ) ; *Ai fini del collegamento storico catastale è precisato che il citato sub. 3 è derivato dal sub 1 per ampliamento e fusione del sub 2 come si evince dalle tre planimetrie reg. all'UTE di Lucca in data 14 aprile 1998 con il protocollo A01172 già in atti ;*

\* **Abitazione di tipo colonico** in cattivo stato di conservazione elevato al piano terreno e primo corredato di cortile lastricato a comune , censito nel foglio 7 **mappale 9 sub 4** catg. A/3 class. 2° vani catastali 6,5 Rendita catastale lire 932.750. *Per collegamento storico catastale il citato sub. 4 è derivato dal sub. 1 per ampliamento e fusione con porzione di fabbricato rurale sub. 2 . Come da planimetria prodotta all'U.T.E. di Lucca 24 aprile 1998 prot. A 01173 già in atti ;*

\* **Abitazione di tipo colonico** composto di due cantine , sottoscala al piano terreno e tre vani al piano primo . Corredato di lastricato a comune . Censito nel foglio 7 **mappale 9 sub 5** categ. A/3 classe 2° vani 5,5, con la rendita di lire 789.250 . *Pr collegamento storico si precisa che il citato sub 5 è derivato dal sub. 1 per ampliamento e fusione con porzione di fabb. rurale sub 2 , come da planimetria reg. all'UTE di Lucca il 24 aprile 1988 prot. n° A01173;*

\* **porzione di fabbricato rurale** adibito a sgombero composto di due locali al piano terreno e un locale al piano primo. Corredato di lavatoi , pollaio e tettoia poco distanti nonché della comunanza del lastrico a comune . Censito nel foglio 7 **mappale 9 sub. 6** categ. C/2 classe 1° mq. 210 con la rendita di € 1.218.000 . *Per collegamento storico catastale si precisa che il citato sub. 6 è derivato dal sub 1 per ampliamento e fusione con porzione di fabbricato sub. 2 . Il tutto come da planimetria prodotta in data 14 aprile 1998 reg. all'UTE di Lucca al n° A01173 già in atti .*

\* **Terreno Agricolo di tipo collinare** rappresentato al N.C.T. nel foglio 7 mappale 2117 (*ex mappale 16/a*), *Attualmente Ex mappale 2117e ora mappale 2227* ) della superficie di mq. 7.563 reddito dominale di € 87,88 e reddito agrario di € 50,78 in ordine al ( frazionamento del 28-03.2002 protocollo 64816 in atti dal 28-03-marzo 2002 ( n°777 , 1/2002 al n° 7867 ) .

**N.B. All'epoca dell'atto di acquisto il complesso denominato "[REDACTED]" era in parziale stato di abbandono e forte degrado, e non sottoposto al Vincolo diretto Della Soprintendenza**



## **1.4) Principali ATTI URBANISTICI e EDILIZI rilasciati**

**PIANO di Recupero Edilizio** subito dopo l'atto di acquisto iniziarono i lavori sulle strutture portanti, in particolare dei tetti, facciate e interventi di ristrutturazione interna di una parte dell'edificio denominato ex casa del fattore con presentazione di Dia 164 del 07-11-1998 e Dia del 16-12-1998, nonché successiva Concessione edilizia n° 141 del 29-11-1999. Tenuto conto della consistenza e sue caratteristiche architettoniche e storiche dell'intero Complesso, la Soc. [REDACTED], su richiesta del Comune di Porcari, presentò un **piano di recupero volontario** di tutto il complesso **con allegata Convenzione** stipulata in data 14 aprile 2000 a firma del Dell'Arch. del Comune, per il comune e dal [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico della Soc. [REDACTED]. Il Consiglio Comunale del comune di Porcari, nella seduta del 27 settembre 1999, approvava il Piano di Recupero con Allegata Convenzione.

In appresso viene riportata una parziale sintesi della **convenzione (che verrà allegata alla relazione)**. Si riportano, in appresso, gli articoli che trattano i: patti, prescrizioni e vincoli, utili al potenziale acquirente della Villa.

-) per gli art. 4 – 5 che si invitano gli interessati ad esaminare la convenzione, per gli art. 8 e successivi si riportano i concetti prioritari) la Soc. [REDACTED] dovrà inserire negli atti di trasferimento la seguente nota "l'acquirente dichiara di essere a conoscenza ....." e in caso di vendita indicarla nell'atto di vendita e inviare al comune di Porcari raccomandata contenente la nota di trascrizione dell'atto;

L'alienazione separata di porzioni dell'intero complesso immobiliare e delle aree *riguarderà esclusivamente la porzione residenziale e i lotti interessati dai parcheggi relativi, lasciando indivisa la proprietà relativa al complesso alberghiero, ristorante, servizi e giardino storico:*

-) art. 9) la Soc. [REDACTED] si impegna a concedere all'Amministrazione Comunale di Porcari l'uso trentennale del locale riunioni sito al piano terreno dell'albergo, del lastricato e del parcheggio escluse le spese vive di gestione, per 12 giorni l'anno da concordare il periodo .....

- art. 10.) la Soc. [REDACTED] si impegna entro un anno /due eseguire ..... a murare l'accesso del passaggio che conduce al coro della chiesa, a chiudere il portoncino ai piedi della scala che conduce al cortiletto di proprietà della parrocchia, a trasferire alla parrocchia la proprietà dello scannafosso sul lato nord della Chiesa e del percorso sul lato est della chiesa sino all'attuale basamento della recinzione, accollandosi la costruzione della recinzione stessa ai piedi della scala;

- art. 12.) forma parte integrante e sostanziale della presente la planimetria allegata ..... ove sono evidenziate le opere di urbanizzazione, primaria da realizzare e il dettaglio dei confini di proprietà ..... della Chiesa parrocchiale;

- art. 13 fa riferimento alle spese per la stipula dell'atto di convenzione e quelle inerenti la registrazione e scritturazione ..... che fossero a carico della Soc. acquirente.

Da quanto è dato a sapere l'atto non sarebbe stato registrato e trascritto.



**- °) CONCESSIONE edilizia ( n° 223/2000 del 26 ottobre 2000)**  
**relativa a tutto il complesso della [REDACTED] comprese le**  
**unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare ,**

venivano approvati i lavori di Ristrutturazione EDILIZIA di [REDACTED] e parziale cambio di destinazione approvato il progetto di restauro conservativo complessivo di [REDACTED] e utilizzo di tutti gli edifici e spazi esterni che prevedeva la salvaguardia integrale degli edifici nei loro aspetti architettonici decorativi e naturali nell'intento di conservare gli edifici e il loro immediato intorno. Non erano pertanto previsti modifiche plani-volumetriche degli edifici ad eccezioni di eventuali volumi tecnici e limitate modifiche prospettiche negli ex fabbricati colonici. La destinazione prevista era così in sintesi articolata ;

- *nella villa padronale*, elevata fuori terra su tre piani oltre soffitta e piano scantinato un albergo di 20 camere con bagno, sala riunioni ( Vedi vincolo art. 9 della convenzione del Piano di Recupero ) servizi e l'ascensore ; nel piano seminterrato altri servizi e le cucine ; ristorante previsto nell'adiacente tunnel delle cantine con volte a crociera , posto tra la villa e la ex limonaia con affaccio e ingresso dal giardino storico all'italiana . *Nel lungo corpo di fabbricato posto in fregio alla via pubblica* , esclusi i locali in appendice di pertinenza della villa *fino alla soffitta* , nella ex casa fattore , casa colonica con annessi agricoli , (fienile ,magazzini ) erano previsti 10 appartamenti e due locali di sgombero-magazzini al p.t. ,mentre nel sottostante fabbricato a base quadrata , parzialmente diroccato, denominata "ex limonaia" altri 2 appartamenti . Infine Nel terreno a gradoni di circa 7.563 mq. catastali mappale 2227 , confinante con *il grande lastricato , con pozzo , e il giardino storico* con pozzo di pertinenza della villa , ( ex vigneto in abbandono ) era previsto un articolato giardino attrezzato con piscina , locale servizi , solarium , gazebi , spazi inerbiti , pergolati , vialetti , scalinate e ampia zona a parcheggio per l'albergo per circa 48 posti auto , con ingresso carrabile dalla via [REDACTED] a est e altro passo con cancello da via della Ruga . *il tutto visionato nella planimetria catastale a riportata a pag. 5*

- ) **VINCOLO storico** ( con decreto di vincolo n° 8 del 2000, notificato al Sindaco del Comune di Porcari in data 24 gennaio 2001) la SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI , ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI , sede di Pisa , notificava il decreto di vincolo con allegata planimetria catastale contornata e tratteggiata in rosso la zona vincolata , al Sindaco del Comune di Porcari " quale titolare dei poteri urbanistici , nel cui territorio è ubicato il complesso immobiliare denominato " [REDACTED] e sue pertinenze " .Segnato in catasto nel foglio 7 mappale 9 , sub 3-4-5-6-7- ( *N.B. identici identificativi catastali erano indicati anche nell'atto di acquisto e pignoramento* ) con il quale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a , del decreto legislativo del 29 ottobre 1999 n° 490 ( ex legge 1089 / anno 1039 ) il complesso di cui sopra viene dichiarato di interesse particolarmente importante e veniva , quindi , sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato decreto legislativo . Dalla citata planimetria e dai dati identificativi catastali riportati si rileva con

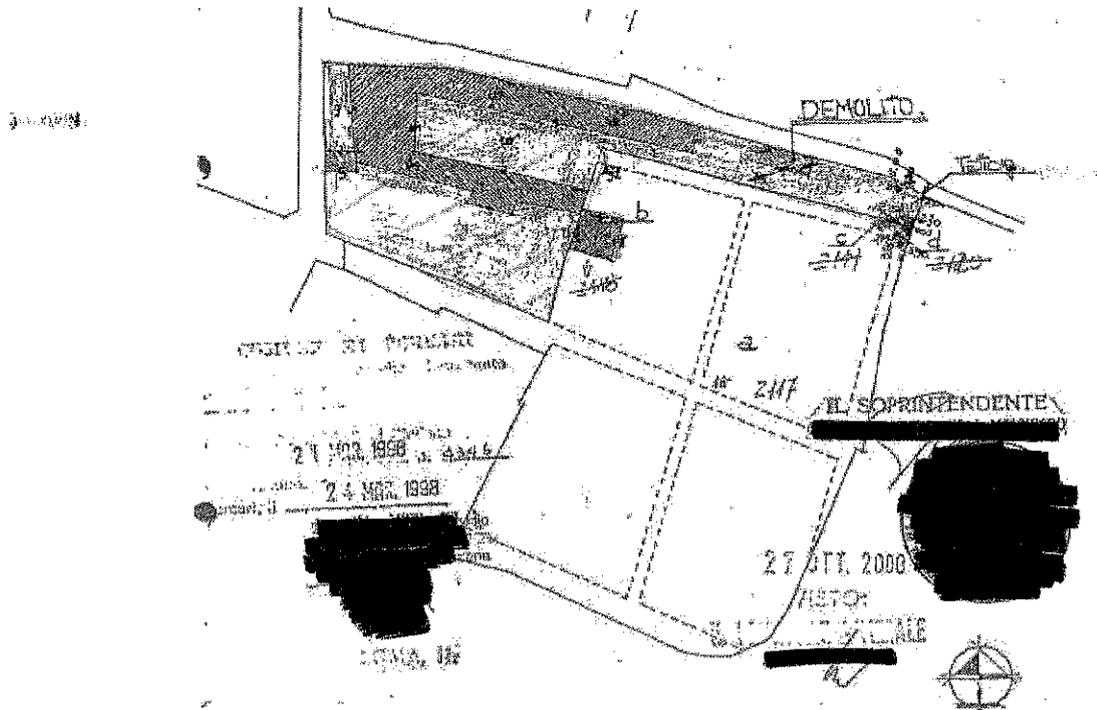


chiarezza che veniva sottoposto al vincolo l'intero mappale 9 , precisamente *tutti gli edifici , gli spazi esterni lastricati , nonché il giardino storico.*

In appresso è riportata la copia della planimetria catastale allegata al decreto di vincolo

N.B. Si precisa che l'ampio terreno , identificato nella mappa con il mappale n° 2117 oggi mappale il n° 2227 , non è sottoposto al vincolo di cui sopra.

*Planimetria allegata al decreto di vincolo ( foglio 7 mappale 9 )*



**Atti Edilizi successivi alla C.E. n. 223/2000:**

**- ) Domanda di variante alla C.E. di cui sopra (non ritirata – archiviata)**

In data 7 aprile 2001 è stata presentata all'ufficio Tecnico del Comune di Porcari , dalla Soc. [REDACTED] , domanda di variante della citata C.E. . La pratica è stata registrata al n° di protocollo 126/2001 con parere favorevole della Commissione Edilizia nella seduta del 10-05-2001 e nulla osta della Soprintendenza ai beni Storici e Culturali di Lucca

La variante , in sintesi ,prevedeva : la non realizzazione dell'albergo nella villa padronale ma un centro congressi e/o scuola di formazione manageriale con relativi servizi , in grado di ospitare anche manifestazioni musicali e teatrali ed altre destinazioni compatibili con il Regolamento Edilizio del Comune per le zone A/1 ove ricade il complesso [REDACTED]; nel tunnel delle cantine il ristorante non veniva realizzato e quindi rimaneva nello stato originario ; il giardino storico continuava ad avere la sua originaria destinazione ; rimanevano invariate le cantine della villa ( non più cucine ) mentre era previsto un mini appartamento per il custode

nella zona sud delle stesse cantine della villa ; infine venivano variate le dimensioni dei sopralchi dei due appartamenti intestati alla [REDACTED] sub.17 e sub.18.

*N.B. la [REDACTED] con atto di vendita del notaio Crescetto di Milano , del 7-03-2003 n° 19704 , vendeva a terzi il citato appartamento del custode che ricadeva nel **vincolo di inscindibilità previsto nella convenzione ( vedasi il citato art. 8 ) che di riflesso incideva sulla villa e anche sui restanti immobili che rientrano nel vincolo allegata al Piano di Recupero .***

Il Curatore Fallimentare promuoveva la causa civile di nullità dell'atto presso il Tribunale di Lucca e il Giudice della causa *con sentenza n° 82/2015, registrata a Lucca il 22.06.2015 al n. 82, dichiarava la nullità dell'atto* per cui la proprietà dell'appartamento ritornava alla [REDACTED] **e quindi all'attivo della procedura esecutiva** . N.B. La sentenza è stata trascritta alla Conservatoria di Lucca mediante annotazione di nullità alla Trascrizione dell'atto Crescetto di cui sopra *mentre la voltura catastale non è stata effettuata. Sarà l'aggiudicatario a farsene carico a sua cura e spesa di modesta entità.*

**-) Autorizzazione Edilizia n° 134/2002** avente ad oggetto i lavori relativi alla sistemazione dell'ampio terreno di corredo censito nel foglio 7 mappale 2227 ( mq. 7563 ), con la quale veniva autorizzata la realizzazione di una zona a parcheggio con viabilità di accesso, da via dei Giardini, camminamenti, piscina, oltre a piccolo fabbricato di servizio e sistemazioni a verde, scalinate gazebo etc.

### **.) SANATORIA presso Soprintendenza di Lucca.**

*Premesso:* la menzionata VARIANTE avuto il parere favorevole della Commissione edilizia del Comune di Porcari e Nulla Osta della Soprintendenza sede di Pisa non venne ritirata per cui allo scadere di un anno dalla sua approvazione é decaduta e archiviata e continuava a operare la C.E. originaria n.223/2000. La [REDACTED] ha egualmente provveduto ad eseguire i lavori relativi alla variante oltre a realizzare ,abusivamente, una terrazza a tasca nel tetto della villa e modeste varianti ai due appartamenti ; in sintesi tutti i lavori effettuati erano abusivi rispetto alla citata C.E. Originaria e difformi dal Nulla Osta della Soprintendenza per avere realizzato la terrazza sul tetto della villa ,non prevista nei progetti della variante , oltre al cambio di destinazione con i relativi lavori interni ai due citati appartamenti . Sentito l'ufficio tecnico Edilizia Privata del Comune di Porcari si convenne di affrontare per prima la pratica di sanatoria presso Soprintendenza e poi quella dell'Ufficio Edilizia comunale . Il Curatore del Fallimento [REDACTED] , incaricò l'Architetto [REDACTED] di Pisa di predisporre tutti gli atti tecnici necessari per la sanatoria , *relativa ai soli beni immobili intestati alla [REDACTED] che*



venne depositata alla Soprintendenza di Lucca con pratica del 5 settembre 2017 assunta in carico con il n° 8677 del 6 settembre 2017, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 veniva emesso il provvedimento Prot.n° 10089 allegato 6 con il seguente contenuto “questo Ufficio ritiene le opere realizzate compatibili con la tutela da esercitarsi nell'ambito in oggetto”. Da un esame della documentazione grafica, riferita al citato Nulla Osta, venne rilevato che la terrazza sul tetto della Villa non era stata rappresentata graficamente e non menzionata nella relazione tecnica oltre a constatare la presenza di alcune imprecisioni grafiche nei disegni per cui il Nulla Osta di cui sopra non valido. Informato il Curatore che occorreva predisporre una integrazione della pratica approvata e visto che era deceduto l'Arch., il curatore del Fallimento incaricava la collaboratrice dell'Arch. deceduto, di integrare la pratica di cui sopra. In data 11 aprile 2018 prot. 3330, con successivi integrazioni del 1-08-2018 e del 15-1-2019.

La Soprintendenza con Email, a firma degli Architetti [REDACTED] e della Soprintendente [REDACTED], comunicava il del 29 novembre 2019 che l'esame della pratica era ultimata visto che a pagina 2, dopo una premessa sui fatti, così concludeva:

- “ sono state eseguite opere abusive, illustrate in relazione e nelle tavole grafiche in istanza, ritenute da questo ufficio compatibili ai fini della conservazione e per le quali non si richiede la remissione in pristino “ ;
- “ è stata eseguita un'opera abusiva, illustrata in relazione e nelle tavole grafiche in istanza, ritenuta da questo ufficio non compatibile ai fini della conservazione e per la quale si richiede la remissione in pristino : terrazza a tasca che dovrà essere eliminata ai fini del risarcimento della continuità della copertura “ .

In merito alle indicazioni di cui sopra l'Arch., incaricato ha predisposto, per le opere di rimessione in pristino della copertura del tetto, il progetto sottoposto al tecnico della Soprintendenza il quale ha dato indicazioni in merito anche per la tipologia delle strutture portanti. Al termine dei lavori l'architetto ha inviato al Ministero per i Beni e le attività Culturali la relazione di fine lavori. Con lettera del 19 giugno 2000 il Ministero comunicava alla Soprintendenza di Lucca e per conoscenza all'Arch. progettista, dava atto della di fine lavori. Per quanto attiene le opere effettuate all'interno della villa, compreso il cambio di destinazione, benché abusive ma ritenute compatibili dalla Soprintendenza di Lucca ai fini della conservazione dell'edificio è stata applicata la sanzione di € 1.032 pagata in data 9 giugno 2021.

la Soprintendenza, nonostante fossero stati effettuati gli adempimenti di cui sopra, le varie richieste non ha rilasciato il nulla osta, ma si limitava a precisare : “ essendo stato effettuato il pagamento ed avendone gli istanti quietanza, non è da questo ufficio dovuto alcun ulteriore



provvedimento” .Visto che la pratica era stata presentata ad integrazione della prima pratica presentata il 5 settembre 2017 con rilascio di nulla osta del 12 ottobre 2017 e tenuto conto che presso l’ufficio Edilizia Privata del comune di Porcari era in corso la pratica di sanatoria Edilizia a firma dell’Arch. incaricato ,su indicazione del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dell’epoca , lo scrivente ha inoltrato richiesta di accesso agli atti , PEC il 4 novembre 2021 e in data 1 dicembre 2021 ha ritirato presso l’archivio della Soprintendenza , la copia dei citati atti (relazione tecnica e disegni, ) che il sottoscritto ha consegnato al Protocollo comunale di Porcari in data 27 dicembre 2021. indirizzati all’Ufficio Edilizia Privata per integrare Sanatoria edilizia richiesta dal curatore Fallimentare a firma dell’Architetto incaricato dallo stesso .

### **-) SANATORIE edilizie presentate presso il Comune i Porcari .**

In attesa dell’esito definitivo della pratica presso la Soprintendenza l’architetto , su incarico del Curatore del fallimento della [REDACTED] , presentava le seguenti Sanatorie edilizie :

a) Per quanto attiene il terreno destinato a giardino con piscina , parcheggio ed etc. (mappale 2227 del foglio 7) **Attestazione di Conformità in Sanatoria edilizia n° 49/2020 del 11-09-2020** per le difformità ai lavori autorizzati con l’Autorizzazione Edilizia n° 134/2002, di cui alla pratica edilizia n° 306 /2020 . **N.B. il giardino è posto in zona urbanistica A/1 e non è sottoposto a vincolo storico della Soprintendenza , ma solo a quelli urbanistici.**

*Lo scrivente a tutto oggi non ha potuto svolgere il controllo della conformità della sanatoria perché la citata pratica originaria n° 306 / 2020 era temporaneamente fuori posto .*

b) In merito ai lavori, tra cui la terrazza, alla villa e cambio di destinazione **Permesso di Costruzione in Sanatoria N° 20 del 31.01. 2022** . Per quanto attiene gli abusi edilizi , commessi sui beni sottoposti al citato vincolo della Soprintendenza *concernenti i lavori “abusivi “ alla Villa e ai due appartamenti* (di cui alla citata variante dell’anno 2001 approvata ma mai ritirata), come menzionato in precedenza, è stata presentata la “ richiesta di ATTESTAZIONE di CONFORMITA IN SANATORIA “ presso il Comune di Porcari prot. 01623 del 27.01.2022 (P.E. 41/2022), con rilascio di PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N° 20 del 31.01. 2022 a nome del Curatore Fallimentare della “[REDACTED] per opere eseguite in difformità alla C.E. 223/2000 con contestuale cambio d’uso da Alberghiero/Residenziale a Direzionale /Residenziale

*In proposito L’ufficio ha applicato la sanzione complessiva € 32.162,27 composta da € 2.000,00 di oblazione per i due appartamenti , per le lievi modifiche dei soppalchi e € 30.162,27 per il contributo di costruzione per cambio di destinazione della Villa . Con*



la prescrizione che il provvedimento era Rilasciato a **Condizione** che venga prodotto presso il Ministero della Cultura , Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'Province di Lucca e Massa Carrara **un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato** .

-con lettera Del 31 gennaio 2022 il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del comune di Porcari informava che l'importo complessivo della Sanzione di 32.162,27 € deve essere versato a entro il 31.gennaioi 2023 , somma che la procedura pone a carico dell'aggiudicatario e che viene detratto dal valore di stima del lotto 1 nella presente relazione.

- In merito alla citata "**condizione** ", in data 9 febbraio 2022 l'Architetto nella qualità di progettista incaricato del P. d. C. , su invito del Curatore Fallimentare della [REDACTED] ha inviato via PEC (al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ; alla Soprintendenza Archeologica ,Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca e Massa Carrara ; alla attenzione dell'Architetto [REDACTED] istruttore della pratica in oggetto; e per conoscenza : al Comune di Porcari Servizio Assetto del Territorio alla responsabile del Procedimento si Sanatoria Edilizia ; Al Curatore del fallimento della [REDACTED] e al C.T.U. nominato dal Giudice ) la copia integrale della citata sanatoria relativa al Permesso a Costruire in Sanatoria n.20 del 31.01.2022, **la documentazione prevista nella citata "condizione"** contenete : relazione tecnica ; documentazione fotografica ; N° 5 tavole grafiche titolate - tav 1 Stato legittimo , progetto , stato sovrapposto – tav. 2 stato legittimo ,rilievo dello stato dei luoghi , stato sovrapposto - tav. 3 stato attuale piante seminterrato e piano terra - tav. 4 stato attuale piante piano primo , piano secondo , piano terzo ( soppalchi e soffitte ) – tavola 5 sezioni AA BB stato legittimo , stato attuale .

**N.B. in merito allo stato della situazione urbanistica-edilizia degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare , ad integrazione di quanto fin qui riferito , lo scrivente indicherà le ulteriori notizie in calce dei singoli lotti , nel capitolo Urbanistica.**

### **1.5) Informazioni catastali**

Dalla data di acquisto del complesso , 15 maggio 1998 al 7 maggio 2003 , sono stati eseguiti ; i lavori di restauro e ristrutturazione del complesso vincolato tutti i permessi edilizi ; le vendite effettive di complessivi 10 appartamenti ( di cui 8 sul corpo di fabbrica che fronteggia la via pubblica ; 2 nell'edificio , ex. Limonaia , mentre l'appartamento del custode posto nel seminterrato della villa è stato dichiarato nullo ) . sono stati depositati , all'ufficio del Catasto

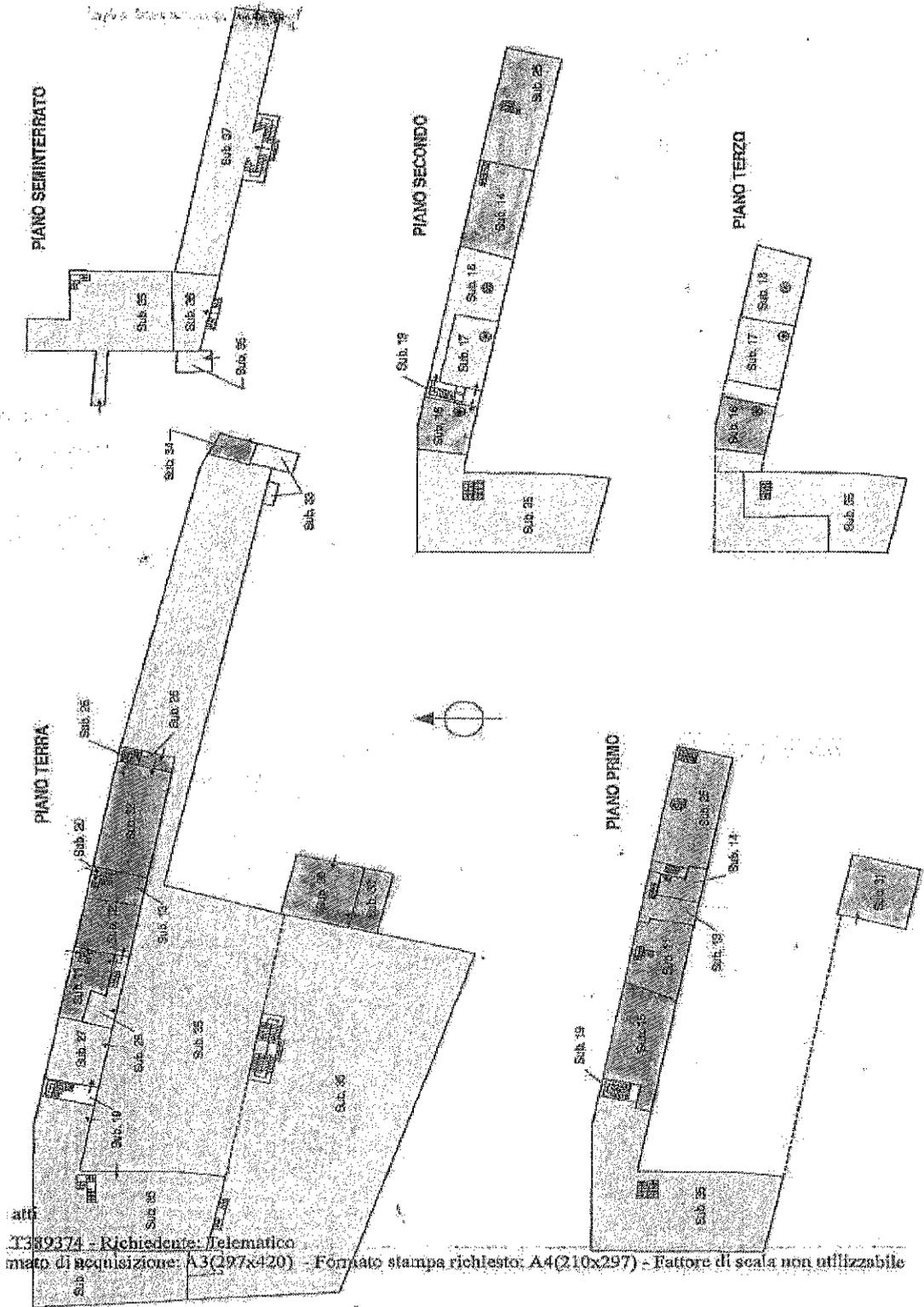


Urbano di Lucca, *sei elaborati planimetrici* ove nell'ultimo del 19.02.2003 è riport, in modo schematico, la composizione delle singole unità immobiliari di tutto il complesso edificato denominato " [REDACTED] " e sue pertinenze. Il primo Elaborato porta la data del 24 aprile 1998 ed era propedeutico alla stipula dell'atto di acquisto del complesso da parte della Soc. Esecutata e nell'ultimo sono riportati tutti i dati identificativi schematici delle unità immobiliari che è stato suddiviso il complesso, nel rispetto del piano di Recupero, della C.E. 223 /2000 e successiva variante del 2001, approvata e mai ritirata e quindi decaduta.

In appresso si riporta l'ultimo elaborato planimetrico dell'accatastamento ( foglio 7 mappale 9 ), Comune di Porcari, depositato all'Ufficio Dell'agenzia del Territorio di Lucca in data 19-02 - 2003 Protocollo 000060819 diviso in vari subalterni riferiti a tutte le Unità Immobiliari (U.I.) ricavate e spazi scoperti. Con il colore verde sono evidenziati i 10 appartamenti venduti sopra citati. In colore giallo tutti beni attualmente intestati alla [REDACTED] costituiti da : ex villa padronale, nel suo insieme compreso l'appartamento del custode ; il tunnel delle cantine semi-interrate che erano destinate a ristorante ; i due ampi lastricati , anteriore e quello posteriore fino alla cabina Enel ; i tre annessi aderenti e alla cabina ; il giardino storico ; nonché i due magazzini del piano terreno e i due appartamenti posti al secondo piano dell'edificio lungo la via pubblica Del Monte ;

Per quanto attiene il terreno ( foglio 7 mappale 2227 di mq. 7.563 ) sempre di proprietà della [REDACTED] è rappresentato nella planimetria della pagina successiva all'elaborato planimetrico comprendente l'intero complesso della [REDACTED] ( mappale. 9 e mappale . 2227 ) ove lo scrivente ha aggiunto integrazioni e una legenda ove l'area di cui trattasi destinata a giardino attrezzato con : *Piscina e locale di servizio . solarium , scalinate , parcheggio per circa 48 auto con ingresso da Via dei Giannini; in colore azzurro le due strisce di terreno , come previsto nell'art. 10 della menzionata convenzione allegata al Piano di Recupero che deve essere ceduta , gratuitamente , alla confinante proprietà della Chiesa di S.Giusto,, oltre ad una piccola superficie su cui è stata costruita una piattaforma tecnologica , già menzionata nell'atto notaio Crestetto di Milano il 11-06-2002 n° 19071 funzionale al fabbricato adiacente denominato ex limonaia Sub 30 e 31 , che l'aggiudicatario dovrebbe trattare la vendita di tale area al proprietario del' fabbricato di cui sopra , previo frazionamento .*





T.389374 - Richiedente: Telematico  
modo di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

**ultimo elaborato planimetrico**

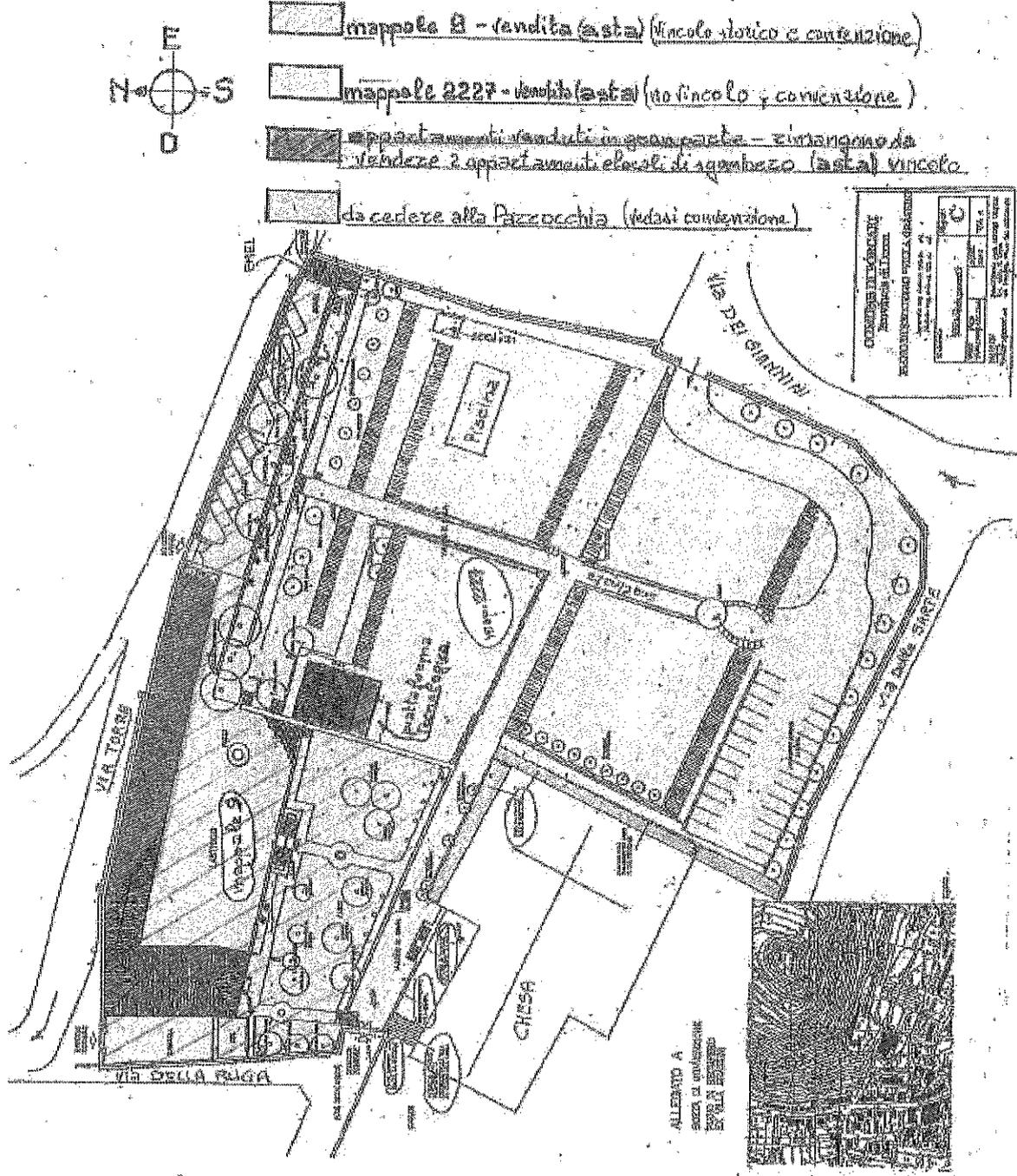


**PLANIMETRIA GENERALE** del complesso "██████████" Porcari (LU)

Foglio 7 mappali 9 e 2227 -- disegno fuori scala

**LEGENDA**

-  mappale 9 - vendita (asta) (vincolo storico e convenzione)
-  mappale 2227 - vendita (asta) (no vincolo, convenzione)
-  appartamenti venduti in gran parte - rimangono da vendere 2 appartamenti locali di agenzia (asta) vincolo
-  da cedere alla Pazzocchia (vedasi convenzione)



### **1.6) Estratto della RELAZIONE del notaio Gaetano Raspini**

(titolata Relazione sostitutiva della certificazione storico-ipotecaria ventennale), depositata al Tribunale in data 23 gennaio 2007 ove, ai fini catastali, sono riportati i dati dell'intero complesso riferiti al pignoramento, trascritto il 23 ottobre 2006 così identificati: foglio 7 mappale 9, sub 3-4-5-6 e 7, oltre al terreno mappale 2117 (ora 2227). In merito lo scrivente fa rilevare che tali dati identificativi sono identici ai beni indicati: nell'atto di acquisto; nell'atto di pignoramento e nel decreto vincolo storico dalla Soprintendenza di Pisa dell'anno 2001 che vincolava tutti i fabbricati e relative pertinenze rappresentate nel mappale 9. l'ampio terreno di tipo collinare, confinante con il complesso di cui sopra, è identificato nel foglio 7 mappale 2117 (ex mapp. 16/a) e nelle mappe aggiornate identificato con il mappale 2227 di mq. 7.563 catastali

A conclusione della relazione il Notaio precisa, che i dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento (fog. 7 mappale 9 sub 3-4-5-6 e 7) non sono gli attuali, in seguito all'attribuzione di nuovi dati catastali derivati dalle modifiche interne apportate a seguito dei lavori assentiti rispetto a quelli pignorati nelle vendite effettuate ante pignoramento.

La conferma di quanto precisa il notaio la si ha dagli atti di compravendita degli appartamenti rogati entro la data del 7 maggio 2003, quindi ante pignoramento, erano stati già venduti precisamente 10 appartamenti (colorati in verde nell'elaborato planimetrico a pag.15) censiti nel foglio 7 mappale 9 identificati con i sub. 11-12-13-14-15-16-25-32-30-31 e il sub 34 (gabinia Enel) venduto con atto Massimo Barsanti di Lucca n° 66003 del 5-11-2002 tras. al n° 13789 del 26-11-2002 a Lucca.

Di contro Tutto quanto è rimasto, colorato in giallo nel menzionato elaborato planimetrico (mappale 9) sub 17-18-27-28-33-35-36-37 e, e l'ampio appezzamento di terreno confinante destinato a giardino attrezzato (mappale 2227 di mq 7.563 circa) con giardino attrezzato piscina; locali di servizio zona parcheggio etc, rappresentano la consistenza dell'esecuzione Immobiliare di cui trattasi

### **2) Corrispondenza dati catastali /atto di pignoramento:**

si fa rilevare che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento (Catasto Fabbricati di Porcari, foglio 7 particella 9 sub. 3-4-5-6 e Catasto Terreni di Porcari foglio 7 mappale 2117) risultavano già soppressi alla data della trascrizione del pignoramento (23.10.2006) in seguito alla attribuzione di nuovi identificativi catastali derivanti dalle seguenti denunce di variazione al Catasto Fabbricati, con le quali il compendio come sopra identificato è stato frazionato in più unità immobiliari con attribuzione dei relativi dai identificativi e atti di aggiornamento al Catasto Terreni:

con denuncia di variazione del 20.02.2001 prot.n.52 973 per diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione vengono soppresse le particelle 9



sub.3, sub.4, sub.5 , sub.6 e sub.7 quale resede comune , bene comune non censibile ai sub.3-4-5-6, e vengono costituite le particelle 9 sub.8, sub.9, sub.10, sub.11, sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.16, sub.17, sub.18, sub.19 e sub.20.

Le particelle 9 sub. 17 e 9 sub.18 sono intestate alla [REDACTED].

La particella 9 sub.10 è stata soppressa ed è stata costituita la particella 9 sub.24 a seguito di denuncia di variazione per parziale ultimazione e divisione n.7787/2001 del 16.10.2001 .

La particella 9 sub.8 è stata soppressa e sono state costituite le particelle 9 sub.27 , sub.28 e sub.29 a seguito di denuncia di variazione per divisione n.2891/2002 del 13.04.2002 prot.n.83223 .

Le particelle 9 sub. 27 e 9 sub.28 sono intestate al conto della [REDACTED].

La particella 9 sub.24 è stata soppressa e sono state costituite le particelle 9 sub.33 e 9 sub.34 a seguito di denuncia di variazione per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ultimazione di fabbricato del 01.10.2002 n.8740/2002 prot.n.197591.

La particella 9 sub.33 è intestata alla [REDACTED].

La particella 9 sub.29 è stata soppressa e costituite le particelle 9 sub.35, sub.36 e sub.37 a seguito di denuncia di variazione n.4609/2003 del 19.02.2003 prot.n.60819.

La particella 9 sub.35 e 9 sub.37 sono intestate alla [REDACTED].

Si fa rilevare che alcuni beni immobili derivati da quelli pignorati risultano alienati dalla [REDACTED] con atti traslativi trascritti prima del pignoramento. In particolare risultano venduti a quindi non più della società [REDACTED] i beni immobili identificati con i mappali 9 sub.11-12-13-14-15-16-25-30-31-32-34-36.

Al Catasto Terreni del Comune di Porcari la particella 2117 è stata frazionata dando origine alla particella 2227.

### **3) UNITA' IMMOBILIARI che compongono l'intero complesso [REDACTED]**

- N° 10 appartamenti + 2 magazzini nel fabbricato ( ex casa del fattore e finle ) lungo la via del Monte denominato condominio [REDACTED]
- N° 2 appartamenti nel fabbricato . isolato ,ex Limonaia , denominato condominio [REDACTED]

Il tutto censito nel foglio 7 mappale 9 del Comune di Porcari :

- Sub 11 -12-13-14-15-16- 25 -32 + 30 -31 ( appartamenti venduti entro anno 2003 )



*I restanti immobili censiti: Sub 17 e 18 (appartamenti); Sub 27 e 28 (magazzini); sub. 33 (tre piccoli manufatti) – sub 35 (Villa, giardino storico e lastricati); sub 36 – (appartamento custode) – Sub 37 tunnel Cantine (tutti del mappale 9); il terreno (giardino attrezzato); mappale 2227 di mq. 7.563 catastali circa, tutti sono oggetto della procedura immobiliare di cui trattasi.*

*N.B. - ) tutte le U.I. vendute e sia quelle non vendute (2 appartamenti e 2 magazzini) non sono corredate di spazi scoperti oltre l'area che occupa il fabbricato ove insistono. Hanno, rispettivamente, i diritti di accesso come riportati negli atti di vendita e nei regolamenti Condominiali sia della "██████████" con tabelle millesimali e sia la "██████████" il cui regolamento condominiale non è dotato di tabelle millesimali come si evince dalle copie allegati dagli atti dal notaio Crestetto di Milano stipulati in data: 18 aprile 2002 n° 18934; in data 11 giugno 2002 N° 19071. (che si allegano)*

#### **4) Descrizione dei percorsi e gli ACCESSI alle Unità immobiliari**

*ricostruiti dagli atti di vendita. Sono identificati con n° civico e con le lettere riportate nel regolamento condominiale della ██████████*

**Condominio "██████████" (ex casa del Fattore e Fienile)**

*1) Gli appartamenti e il magazzino (confinanti con la Villa), hanno accesso diretto dalla via pubblica del Monte al n° civico 10 (Ingresso A) mediante vano scale a comune (sub. 19). Sono identificati con Sub 15-16-17-18 gli appartamenti; il magazzino identificato con il Sub 27 composto di due vani comunicanti: il primo ha accesso dal menzionato vano scale a comune, il secondo è collegato con il primo e ha accesso dal lastricato posteriore della Villa sub 35 (accesso H) mediante servitù di passo pedonale che inizia dal cancelletto sulla via comunale del Monte, al n° civico 16 (accesso D). Si rammenta che i due appartamenti sub. 17 e 18, e magazzino sub 27 sono oggetto dell'Esecuzione immobiliare. Inoltre come riportato nel regolamento condominiale della Residenza ██████████ a pag. 11 si rileva che a favore di tutti gli acquirenti del citato condominio è concesso accesso carraio e sosta nel piazzale a parcheggio di prossima realizzazione (mappale 2227), con ingresso dalla strada dei ██████████. L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto ed imposto dal proprietario. Inoltre dal piazzale parcheggio alle abitazioni della Residenza ██████████ è concesso l'attraversamento pedonale della proprietà ██████████ lungo i percorsi attrezzati ed individuati da apposita segnaletica oltre che l'uso del cancello pedonale "D" su via di Monte. Si rammenta che l'appartamento sub 15 è stato concesso diritto di passo carrabile dal cancello grande che si affaccia su via del monte accanto al n° 16 per consentire l'uso di sosta di una sola vettura sull'area di proprietà della ██████████ Sub. 35.*



2) al n° civico 12 di via del Monte ( accesso B ) ha accesso esclusivo e diretto solo l'appartamento sub 11 ). Inoltre ,il citato appartamento e l'adiacente appartamento sub 12 ), hanno diritto di accesso pedonale dal locale magazzino Sub 28 di proprietà Della [REDACTED] che verrà posto all'asta come lotto singolo. Il locale è sito al P.T. nel retro dell'edificio affacciato sul lastricato sub. 35 di proprietà [REDACTED]. Per accedervi si deve raggiungere il cancello pedonale su via del Monte al n° civico 16 ( ingresso D ) che immette nel lastricato sub 35 ove con percorso a elle , che scorre in aderenza al fabbricato fino a raggiungere l'accesso del magazzino ( ingresso G ) . Il piccolo magazzino è corredato e di rampa di scala interna alla cui sommità si affacciano gli ingressi dei citati appartamenti.

3) Gli appartamenti con accesso dal n° civico 14 , di via del Monte ( ingresso C ) , identificati con i Subalterni 13 e 14 hanno accesso diretto dalla strada Comunale mediante vano scale a comune ( Sub 20.). Si rammenta che l'appartamento sub 14 , è stato concesso nell'atto di acquisto il diritto di accesso dal citato cancello carrabile di Via Del Monte ( ingresso E ) , per la sosta di una sola auto nella area del lastricato sub 35 di proprietà [REDACTED] individuata tra l'ex fienile e la cabina ENEL .

4) Infine dall'Accesso dal cancello pedonale al n° civico 16 di via del monte ( ingresso D ) oltre agli appartamenti già individuati hanno diritto di accesso anche gli appartamenti Sub. 32 ) e sub. 25 ) con servitù di passo pedonale sulla parte iniziale del lastricato sub. 35 ) di proprietà della [REDACTED] , per raggiungere il limitrofo e adiacente androne a comune ( sub. 26 a comune dei due appartamenti ). Si rammenta che l'appartamento sub. 25 ) ,oggetto del primo atto stipulato dalla [REDACTED] , è concesso il diritto di accesso carraio dal cancello grande (Ingresso E ) per l'uso di sosta di una sola vettura nella specifica area destinata a sosta lastricato sub 35) della [REDACTED] posta a est ,

### Condominio "[REDACTED]" ( fabbricato quadrato ex Limonaia )

con Atto di compravendita del notaio Crestetto del 11 giugno 2002 viene venduto l'edificio elevato su due piani e isolato , di forma quadrata ,composto di due appartamenti (Sub. 30 e sub 31 ) del mappale 9 . N.B. Nell'atto è allegato il Regolamento condominiale denominato "[REDACTED]" mancante di tabelle millesimali e sono descritti varie possibilità di accesso che creano incertezze e confusioni che lo scrivente riporta integralmente in appresso ;

9) a pagina 2 ) la [REDACTED] così identifica l'accesso " Il corpo di fabbrica "[REDACTED]" ha ingresso unico pedonale come segue---- dalla strada dei "[REDACTED]" e lungo la viabilità pedonale di proprietà della società "[REDACTED]" Si deduce che si entra dal cancello carrabile di via [REDACTED] per poi percorrere il viale pedonale, in salita , del giardino attrezzato ( mappale 2227 ) fino alla casa ;

9) a pagina 3) è riportato ..... " Le unità immobiliari hanno accesso pedonale dalla strada dei [REDACTED] e lungo la viabilità di proprietà della soc. venditrice [REDACTED] la via di Monte "

In questa paragrafo oltre a confermare il passo precedente sembra sia aggiunto il passo pedonale dal cancello pedonale al N° civico 16 di via Del Monte utilizzato per accedere ad alcuni appartamenti dell'altro condominio , per chi ne ha diritto.



°) A pagina 7 con il titolo Costituzione di Servitù ai sensi dell'art. 1062 viene costituita servitù così articolata : "con il presente atto la [redacted] " come sopra rappresentata , dichiara di costituire , a carico dell'area sita i comune di Porcari ( Lucca ) nel complesso " [redacted] e precisamente nell'area adiacente l'unità immobiliare denominata [redacted], indicata al (mappale 29) in proprietà alla medesima ed a favore dell'unità immobiliare [redacted] " servitù di manutenzione della piattaforma tecnologica di pertinenza alle unità immobiliari in oggetto , posizionata sull'area adiacente la " [redacted] " nonché servitù di accesso attraverso il mappale 29 ( Ventinove ) ai sensi dell'art. 1062 C.C." Si evince che vengono costituite vere e proprie servitù.

N.B. Si fa rilevare che il mappale 29 è errato . Si trattava del sub 29 ( ora sub. 35 ) che censisce, oltre che la villa , il giardino storico e l'adiacente ampio lastricato , di proprietà , esclusiva della [redacted] fino alla cabina Enel.

°) a pagina 8 ultima riga , titolata Regolamento degli accessi , e 9 paragrafo B - nella prima parte della pagina 9 nel capitolo A si riporta i riassunto degli accessi pedonabili e carrabili del comparto " Residenza [redacted] " già indicati nel dettaglio dei passi per raggiungere gli appartamenti dei due condomini , sopra menzionati, aggiungendo la frase : " concede anche a favore di tutti gli acquirenti del complesso " [redacted] " : accesso carraio e sosta nel piazzale parcheggio con ingresso da via dei Giannini , nonché il diritto di passo per raggiungere le rispettive proprietà mediante l'attraversamento del giardino attrezzato ( mappale 2227 ) con la prescrizione " l'accesso carraio e sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto e imposto dalla soc. venditrice . Stessa concessione viene riportata nel paragrafo B a favore ove la [redacted] S.r.l. Concede a favore del complesso " Foresteria [redacted] " .... ( sub. 30 e 31 ) , "l'accesso carraio e sosta nel piazzale di prossima realizzazione , con ingresso dalla strada dei Giannini . L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto ed imposto dalla soc. venditrice ..... dal piazzale parcheggio alla [redacted] è concesso l'attraversamento pedonale della proprietà [redacted] lungo i percorsi attrezzati ed individuati da apposita segnaletica " .

°) a pagina 10 riferita al capitolo " Patti speciali è riportata la frase "La parte acquirente ugualmente riconosce alla società [redacted] ogni più ampio titolo e diritto per eseguire infrastrutture a completamento del proprio programma di valorizzazione del comparto " [redacted] " , secondo progetti approvati dalle autorità competenti ..... " Alcune e parti di tali infrastrutture tra le quali il piazzale a parcheggio della strada dei Giannini , il complesso piscina , i percorsi pedonali e gli allestimenti di disimpegno ed ogni altro intervento realizzato ( si evince che si tratta dell'area del mappale 2227 ), potranno essere offerte in uso ai condomini della [redacted] secondo specifiche e unilaterali condizioni di gestione e regolamento, stese ed imposte dalla proprietaria Società [redacted] . " .

A conclusione della " [redacted] " il tracciato delle tre servitù pedonali costituite con riferimento all' art. 1062 per raggiungere, dalla via pubblica del Monte la citata piattaforma tecnologica , pertinenza di [redacted] appartamenti Sub. 30 e 31 . come da planimetria alla successiva pagina .25 lo scrivente precisa :



-Per quanto attiene la piattaforma Tecnologica il passo ha inizio dal cancelletto pedonale al n° civico 16 di Via Del Monte (ingresso D) che immette nel piazzale sub 35 ( ex sub 29 ) prosegue lungo il fronte dell'edificio per poi girare a destra e percorrere in discesa la rampa . Al termine è presente una scalinata che scende in aderenza al muro che separa il mappale 2227, dal mappale 9. Raggiunto il marciapiede del piano terra dell'edificio ex limonaia si percorre il marciapiede dell'edificio per due lati passando davanti l'ingresso del piano terra dell'appartamento Sub 30 per poi proseguire oltre il muro che delimita la terrazza ove è allestita la  Piattaforma Tecnologica che insiste su porzione dell'area del mappale 2227 di proprietà della [REDACTED]

-Per l'appartamento del piano terreno Sub. 30 vale la servitù di passo della piattaforma tecnologica in quanto nel suo percorso passa davanti l'ingresso dell'appartamento :

Per raggiungere l'altro appartamento posto al piano primo Sub 31 la servitù si sviluppa interamente sul piazzale (sub 35 sia lastricato che giardino storico sempre di proprietà [REDACTED] ) e precisamente: il tratto iniziale tra il cancelletto di ingresso fino al menzionato muro ( che delimita il mappale 9 dal mappale 2227) è identico al passo precedente . Da qui prosegue in direzione sud , seguendo il lato ovest del citato muro per raggiungere una breve rampa di scala che termina nel pianerottolo antistante l'accesso all'appartamento sub 31 .

Nella planimetria riportata in appresso sono visualizzati i percorsi per raggiungere le singole unità abitative e magazzini , ricostruita per le "[REDACTED]" sulla base dai contratti di vendita .

**N.B.** Il sottoscritto C.T.U. fare rilevare che nella descrizione del contenuto delle due ultime frasi , riportate a pagina pag. 9 e pag. 10 dell'atto di vendita dei due appartamenti del condominio "[REDACTED]" (frasi che sono riportate anche in tutti i contratti di compravendita stipulati per l'altro condominio "[REDACTED]" ) si nota una contraddizione tra le due citate frasi infatti :

-) a pagina 9 la "[REDACTED]" "concede accesso carraio e sosta nel piazzale , di prossima realizzazione , con ingresso dalla strada dei [REDACTED] .L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto e imposto dalla soc. venditrice " poi prosegue indicando l'attraversamento pedonale del giardino seguendo percorsi attrezzati per raggiungere le rispettive abitazioni ;

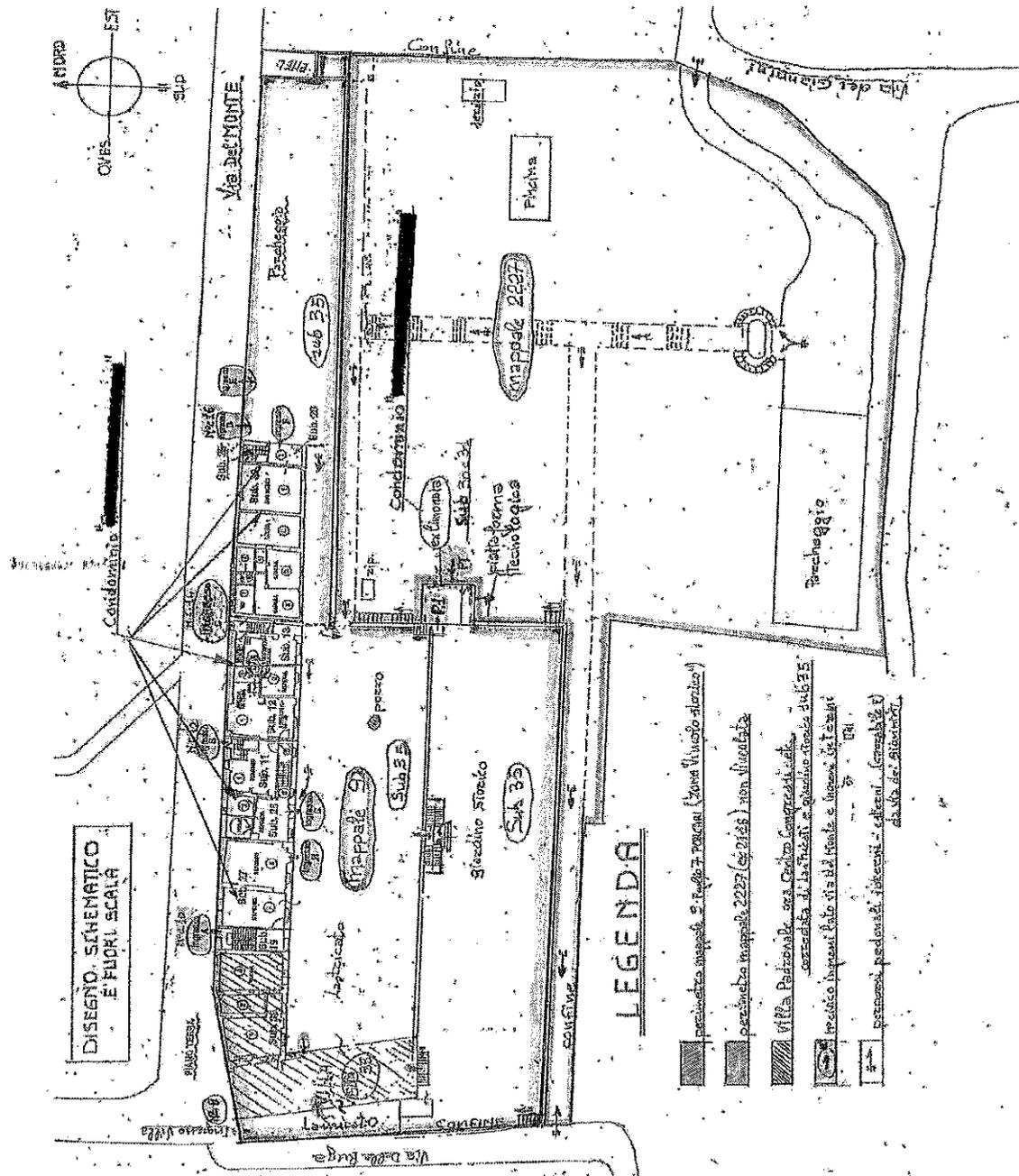
-) a pagina 10 si rileva : "alcune e parti di tali infrastrutture , tra le quali il piazzale a parcheggio della strada [REDACTED] , il complesso piscina , i percorsi pedonali gli allestimenti etc,..... potranno essere offerte in uso agli acquirenti della "[REDACTED]" ( e della [REDACTED] ) secondo specifiche e unilaterali condizioni di gestione e regolamento stese ed imposte dalla proprietaria [REDACTED] e non si menziona il ritorno alle abitazioni con passo pedonale interno alla proprietà .

Si fa rilevare che a tutto oggi , per quanto è di conoscenza del C.T.U., la Soc. venditrice non ha redatto lo specifico regolamento da imporre per regolamentare l'accesso carraio e sosta nel piazzale con accesso da via [REDACTED] .

Tenuto conto che in tutti gli atti di compravendita dei condomini [REDACTED] il contenuto delle frasi riferite al giardino terrazzato con piscina , parcheggio etc. sono simili lo



scrivente invita gli interessati all'acquisto a porre l'attenzione sull'incertezza o meno circa la giuridica esistenza del passo pedonale, carraio e sosta nell'uso dell'area destinata a giardino attrezzato e parcheggio ( mappale 2227 foglio 7 comune di Porcari ) incertezza derivante dal tenore letterale degli atti notarili e considerato che mancano , a tutto oggi , i citati regolamenti che doveva redigere e imporre la soc. venditrice



## **5) Metodo di stima adottato**

Con riferimento alla scienza dell'estimo, si ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato e il relativo valore a base vendita, sia quello a stima diretta in base alle superfici commerciali determinate con riferimento alla norma UNI 10750 / 2005 e alle norme e criteri adottati dal catasto, considerando altresì altri importanti elementi tecnico-economici quali:

° Tipologia del bene; sua pertinenze; appetibilità commerciale che varia in funzione del loro stato di conservazione, destinazione di uso, localizzazione territoriale, consistenza commerciale riferita lorda (coperta) per ciascun piano, per immobili singoli ed in proprietà esclusiva, con la precauzione che le strutture portanti sono quantificate non oltre lo spessore di cm 50; per immobili con caratteristiche condominiali la superficie coperta viene determinata considerando il 50% dello spessore dei muri portanti fino a 50 cm, oltre all'area interna di ciascuna U.I. comprese anche le pareti, e non tenendo conto delle aree e/o superfici condominiali. Infine per le superfici accessorie generalmente scoperte o coperte di servizio quali: magazzini, lastricati, terrazze, giardini, si provvede ad applicare una percentuale della loro superficie rapportata al valore unitario dell'edificio entro il limite del massimo del 10%. Infine per quanto concerne l'ex terreno agricolo (mappale 2227 di mq. 7.563), sottoposto al solo vincolo Urbanistico e classificato in zona A/1, trasformato in giardino attrezzato con camminamenti, piscina con edificio di servizio, prati e viali, zona a parcheggio con viabilità di accesso da via ~~San Giovanni~~, dotato di articolato impianto di illuminazione etc. ne verrà effettuato una stima diretta a costo di costruzione con adozione di valori prudenziali.

Si terrà conto inoltre;

- Della posizione territoriale ai fini paesaggistici: dalla viabilità pubblica e privata di accesso; posizionamento nel contesto urbano, tipologia visibilità affacci e;
- stato di possesso del bene;
- materiali e soluzioni tecniche e architettoniche, rifiniture adottate, ed in particolare l'impiantistica
- del Grado di appetibilità commerciale dell'immobile con assunzione di valori unitari comparativi e/o assimilabili desunti presso agenzie e/o professionisti addetti al settore delle compravendite, ed infine dai dati pubblicati dall'OMI allo scopo di acquisire ulteriori elementi conoscitivi di immobili simili o assimilabili.



## **5.1) Condizioni di vendita degli immobili**

*Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui trovano ,a corpo e non a misura per cui eventuali differenze nelle superfici commerciali non possono dare adito a richiesta di danni o riduzione del prezzo ; che il costo degli interventi ordinari o straordinari , riscontrati , descritti e non ,per rendere fruibili gli immobili sono stati computati nella determinazione del valore unitario al mq. degli stessi ; che sono posti in vendita con le relative accessioni e pertinenze , come descritto dal C.T.U. ; con i vincoli imposti : storici e prelazione della Soprintendenza ; amministrativi di cui alla convenzione del Piano di Recupero ,Urbanistici e normative edilizie e ambientali; con le servitù apparenti e non , in virtù dei titoli di provenienza . L'immobile verrà trasferito con censi , livelli eventualmente presenti nei titoli di provenienza e libero da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.*

*Vista la particolarità ed estensione del complesso, si consiglia i potenziali interessati di ispezionare gli immobili e accertarne direttamente le condizioni e i materiali impiegati.*

*Si precisa inoltre che non sono state effettuate verifiche della conformità, del funzionamento e della qualità dei materiali impiegati negli impianti tecnologici di qualsiasi genere ( per i quali, per quanto di conoscenza , non esisterebbero certificazioni e/o collaudi; le U.I. oggetto di stima non sono corredate di certificazione di agibilità-abitabilità). Non sono state eseguite verifiche e/o indagini nel sottosuolo per l'accertamento di eventuali materiali inquinanti interrati e del rispetto o meno dei requisiti previsti dalle normative vigenti per la termotecnica, acustica, etc.*

***Inoltre trattandosi di vendita forzata, ,come prevede la legge, i beni vengono posti all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia su eventuali vizi e, in merito alle tematiche urbanistico-edilizio e strutturale, con le incertezze e prudenze menzionate (vedasi capitolo 1.4 e nei paragrafi relativi all'Urbanistica di ogni lotto) senza alcuna garanzia sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti di vario genere , nonché alla qualità dei materiali impiegati, etc.***



### **6) PREMESSA per la formazione dei Lotti**

Per la formazione dei lotti destinati alla vendita competitiva lo scrivente ha tenuto conto:

-dei vincoli Urbanistici ( vedasi piano di Recupero e allegata Convenzione ) ; delle servitù , vincoli e/o gravami ,quest'ultimi caratterizzati da dubbi e/o incertezze che sono riportati negli atti di compravendita menzionati in precedenza ; della consistenza , funzionalità e destinazione dei beni immobili e "l'inscindibilità " che i fabbricati e aree scoperte del mappale 9 ,tutt'ora intestate alla Soc. Esecutata e ricadono sotto il vincolo storico riguardano : Villa del 1500 nel suo insieme ( compreso l'appartamento del custode ) e sue pertinenze; giardino storico con pozzo ; lastricato anteriore dotato cancello pedonale con cancello carrabile sulla via pubblica ; volume tecnico per impianto di riscaldamento e condizionamento , lastricato posteriore con pozzo ,scala esterna a due rampe contrapposte per l'accesso al giardino storico e il resto del lastricato che termina alla cabina Enel , destinato a parcheggio con cancelli , pedonale e carrabile in fregio alla via Comunale ; infine il lungo tunnel di cantine a volta , semi-interrate adiacente all'appartamento del custode e prospettante sul citato giardino storico ; nonché i tre modesti manufatti posti in aderenza alla cabina Enel ,in parte accessibili dal terreno ( mappale 2227 ) ed edificati con il sub . 33

Il sottoscritto ritiene che al complesso di cui sopra sia strettamente correlato e funzionale il giardino attrezzato per il quale l'aggiudicatario dovrà predisporre , regolamento e condizioni già menzionati , le disposizioni della convenzione allegata al piano di recupero , cessione di porzioni di area etc. ; e i tre piccoli manufatti posti in aderenza alla cabina Enel e con accesso anche dal terreno di cui sopra sub 33

L'ampio terreno mappale 2227 di circa 7563 mq. ,. Che rappresenta un importante valore aggiunto che completa la funzionalità del complesso inscindibile sopra menzionato , tenendo altresì conto che l'aggiudicatario è l'unico che può gestire : le contraddizioni di alcune concessioni subordinate ad un ipotetico regolamento che dovrebbe imporre la proprietà e che mai è stato redatto ; la vendita dell'area occupata dalla piattaforma Tecnologica che insiste su una porzione del mappale 2227 ; la cessione , si ritiene gratuitamente delle due strisce di terreno limitrofe chiesa Parrocchiale ,come da convenzione allegata al Piano di recupero ; regolamentare l'uso degli allestimenti realizzati per il giardino attrezzato ( parcheggio , piscina , servizi , giardini e loro manutenzione , scalinate , impianto di illuminazione) che dagli atti di compravendita esaminati e dai regolamenti condominiali ,  " 



██████████“ si desume li debba concedere e/o offrire ai condomini del complesso . Inoltre in merito all'area destinata a parcheggio di un'auto per ciascun appartamento , previsti nel menzionato Piano di Recupero

### 6.1) FORMAZIONE Dei lotti

1 ° Lotto ; 1/1 della piena proprietà della Villa Padronale e sue pertinenze . Il tutto censito in catasto nel foglio 7 , mappale 9 : così articolato

- a ) Sub 35 Villa lastricati ,giardino storico – piccoli annessi Sub 33 - appartamento custodie Sub 36 – cantine Sub 37 complesso inscindibile come da convenzione allegata al piano di recupero e sottoposto al vincolo della soprintendenza e prelazione e/o enti aventi diritto ;

- b ) Sub 27 magazzino sottoposto al vincolo Soprintendenza con prelazione e/o enti aventi diritto .

Fa parte dell'edificio vendibile separatamente . E' stato abbinato al lotto 1 perché ritenuto funzionale allo stesso, in particolare alla villa che lo separa il vano scala ed anche per ridurre servitù di accesso vicine alla Villa.

- c ) ampio corpo di terreno a giardino attrezzato mappale 2227\_ di mq. 7.563 con piscina e locale di servizio relativo ampio parcheggio ,camminamenti ,solarium, piattaforma tecnologica , cessione terreno alla chiesa ( come da citata convenzione Piano di recupero ) non sottoposto al Vincolo della Soprintendenza ma solo Urbanistici che ricade in zona A/1. .L'aggiudicatario dovrà gestire la cessione o meno dell'area della piattaforma che è pertinenziale all'adiacente ex Limonaia , la cessione delle aree alla parrocchia ; predisporre i relativi frazionamenti e derimere le contraddizioni dell'uso delle attrezzature del giardino come già precisato a pag. 21 .



**2° Lotto : la piena proprietà di un piccolo locale ad uso magazzino identificato con (Sub.28)**, posto al piano terreno del fabbricato antistante la via pubblica. Si affaccia ed ha ingresso dal lastricato di pertinenza della Villa Sub 35). E' dotato di antico forno a legna, che si presume non funzionante, e di scala interna gravata di servitù per l'accesso agli appartamenti del piano primo identificati con i Sub. 11 e 12. Oltre a al diritto di passo pedonale sul citato lastricato per raggiungere e/o arrivare dalla via pubblica mediante il cancelletto posto al n.c. 16. (ingresso D)

**3° Lotto : 1/1 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (sub. 17)** posto al piano 2 e sottotetto del fabbricato che fronteggia la via pubblica Del Monte con ingresso dal n.c. 10 (ingresso A) da cui si entra nel vano scale a comune (sub 20).

L'appartamento è Censito in Catasto foglio 7, mappale 9, **sub 17** di vani 3,5

**4° Lotto : la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (sub. 18)** posto ove sopra al piano secondo e sottotetto, del fabbricato che fronteggia la Via pubblica Del Monte al n.c. 10 (ingresso A) da cui si entra nel vano scale a comune. E' censito in Catasto nel foglio 7 mappale 9 con il **Sub. 18** di vani 4.





## LOTTO 1

(Suddiviso come specificato al precedente Capitolo formazione dei Lotti)

1/1 della piena ed esclusiva proprietà degli immobili così censiti foglio 7 Mappale 9 :

a) *sub 35 Villa lastricati , giardino Storico , piccoli annessi sub 33 – appartamento del Custode Sub 36 – tunnel cantine sub 37 ;*

*( costituiscono tutto il complesso Inscindibile stabilito nella convenzione del Piano di Recupero e sottoposto al vincolo storico e prelazione);*

b) *Magazzino sub. 27 ( non sottoposto al vincolo della Inscindibilità ma al vincolo storico della soprintendenza con prelazione ) abbinato al lotto 1 perché ritenuto funzionale allo stesso per l'uso e vicinanza.;*

c) *Ampio terreno censito con il mappale 2227 di mq. 7.563 che non è gravato da nessun vincolo ad eccezione di quelli urbanistici e territoriale della zona A/1.*

E' attrezzato ad ampio giardino e verde ,con piscina locale di servizio parcheggio.

E' abbinato al Lotto 1 perché ritenuto strettamente funzionale data la sua estensione, , confinazione con il giardino storico e lastricato ; ed in particolare per le attrezzature allo che si ritengono congegnali alla destinazione della Villa e sue pertinenze ed anche per le incombenze ( vedasi convenzione del piano di recupero ; indicare le condizioni insindacabili per l'uso delle attrezzature del giardino (ex mappale 2227 ) ; cedere l'area su cui si eleva la piattaforma tecnologica ; la gestione del parcheggio etc.

--- &&& ---

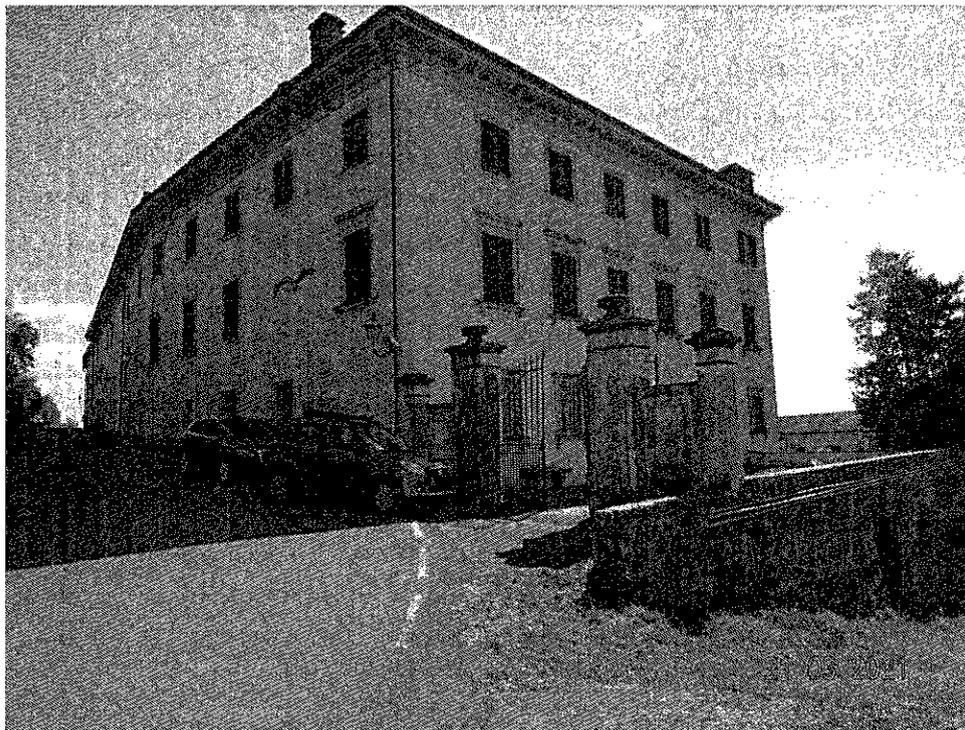
a ) 1/1 della piena ed esclusiva proprietà di Antica Villa Padronale Sub 35 ) e sue adiacenze connesse (sub.33, sub.36,

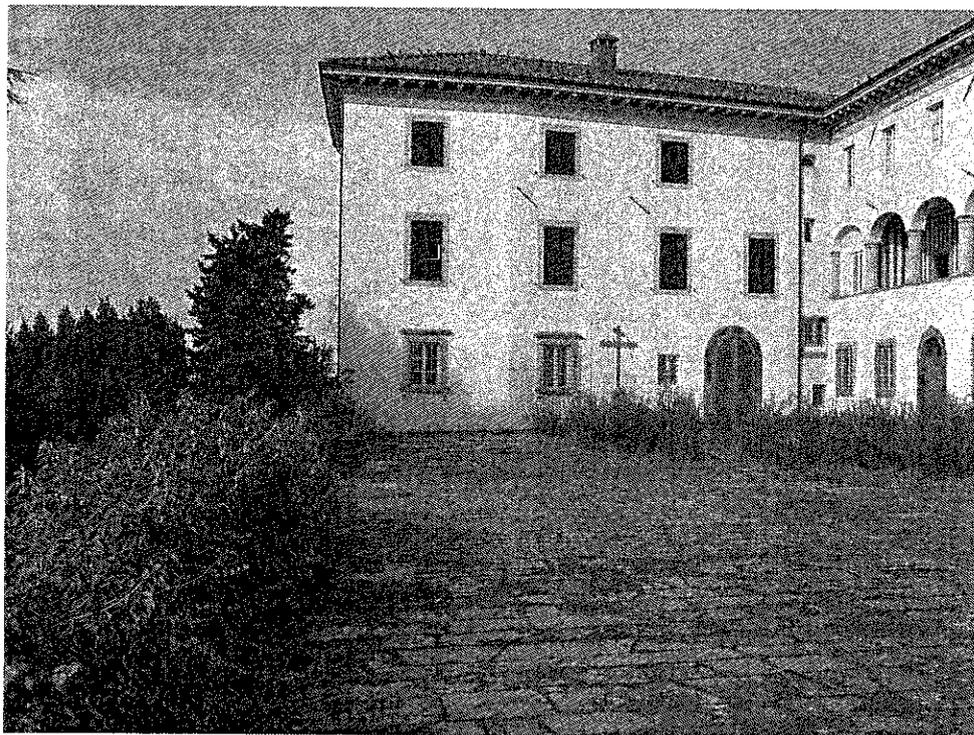
sub.37) . La villa ,sottoposta ai citati vincoli di Inscibilità stabilito nella convenzione del Piano di Recupero e sottoposto al vincolo storico diretto con prelazione , è posta in Comune di Porcari Provincia di Lucca con ingressi dalla strada pubblica denominata Via del Monte o della Torre al n° civici 8 e 16 , e da via della Ruga che scorre in adiacenza alla terrazza-lastricato che prospetta l'edificio da cui si accede all'accesso principale . Si sviluppa su tre piani fuori terra , oltre la soffitta e il piano seminterrato . Il tutto rappresentato nella sottostante documentazione fotografica esterna e dalla successiva descrizione dei singoli piani , pertinenze . e sub. integrativi sopra indicati .



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani





### *Descrizione dei singoli piani della VILLA ( Sub 35 )*

#### *- Al piano terreno*

Ampio Ingresso principale ,con accesso dal lastricato-terrazza , dotato di bussola interna in vetro posto al centro dell'edificio articolato in due vani aperti e comunicanti tra loro mediante varco con arco a tutto sesto , rifinito con pavimentazione in cotto antico di due dimensioni 20x20 e 15x15 cm. a cui si accede ai vari locali del piano e al vano scale . articolato che comprende. due ambienti comunicanti sono dotati di soffitto in travi-travicelli e mezzane , pavimento in cotto 20 x 20 e 15 x 15 cm di antica fattura . In appresso vengono descritti i vari ambienti seguendo partendo da sinistra seguendo il senso orario . Nell'angolo nord -ovest è presente ad un locale di consistenti dimensioni dotato due finestre e caminetto in marmo scuro , decori nel soffitto incannucciato con pavimento in mattonelle di graniglie arricchite di interessanti decori geometrici , tipici dei primi del novecento ; dal locale si entra nell'attiguo disimpegno ove sono presenti :la colonna dell'ascensore ; cavedi realizzati in aderenza al muro perimetrale , poco visibili , ove sono posizionati parte degli impianti elettrici ,informatici , idraulici e forse del riscaldamento; mediante Fancoil ( come meglio descritti al termine della descrizione in apposito capitolo ) ; la porta di accesso alla scala che conduce alle cantine del al piano seminterrato ; altra porta per accedere al comodo e luminoso locale per riunioni arredato e adattato le riunioni per circa 50 persone , . *N.B.* per tale locale vedasi convenzione allegata al Piano di recupero , art. 9 ,della convenzione .

Proseguendo nella descrizione del locale si rileva la sua buona illuminazione naturale costituita da due finestre sulla via pubblica ,denominata Del Monte , dal nel lato opposto altre due finestre e una porta di uscita che si affaccia sul lastricato posteriore della villa . Inoltre le due colonne in muratura con



relativi archi e travi di collegamento sono di sostegno del soprastante muro portante della loggia presente al piano primo. la pavimentazione è in cotto ,tipo mezzane , e il soffitto tradizionale in travi , travicelli e mezzane.

Sul lato est. si accede dell'ingresso è presente il portoncino a due ante su cornice a rilievo in pietra che immette nel vano scale in pietra di Matraia che conducono ai piani superiori . Si rileva che il soffitto del pianerottolo ,tra il piano terra e primo, una parte del soffitto , in incannicciato , si è ammalorato per circa 1,5 mq a causa di infiltrazioni di acqua ed è stato demolito onde evitare danni a persone . Le infiltrazioni di acqua piovana , provenivano dallo scarico della terrazza a tasca ( che su ingiunzione della Soprintendenza è stata eliminata con ripristino del tetto ) per cui allo stato si può procedere alla ricostruzione ; adiacente alle vano scala è presente l' apertura con arco a tutto sesto , senza infisso che immette nel vano che rappresenta l'ampliamento dell'ingresso che ha anche funzione di secondo ingresso della Villa e forma , nel lato posteriore , corredato di caminetto non funzionante ,di pregiata fattura , piccola finestra adiacente porta a due ante con persiana da cui si accede dall'esterno . Le strutture del soffitto e i pavimenti sono già stati descritti in precedenza . Accanto al 2° ingresso , lato sud-est dell'ingresso principale si accede a un corridoio ove si affacciano due stanze La prima è stata allestita come guardaroba e potrebbe funzionare come studio , locale ha il soffitto incannicciato con decori e pitture semplici e il pavimento in mattonelle grigie tipo cementine dei primi del novecento, . Al termine del corridoio l'altro vano, destinato a cucina molto luminosa con due ampie finestre , pavimento in cotto di antica fattura e soffitto intonacato e/0 cartongesso , senza decori . Si fa rilevare che una parte del pavimento , lato est, è stato notato un leggero avvallamento in aderenza al muro perimetrale le cui cause sono descritte nel sottostante soffitto del' appartamento del custode ove è stata allestita un idonea struttura , provvisoria di puntellatura . Adiacente alla cucina si articola il blocco dei servizi igienici tra cui quello dei disabili abili . pavimenti e rivestimenti in ceramica chiara e soffitto intonacato . Infine altro e ultimo vano con accesso a destra dall'ingresso principale destinato a ufficio di con arredi dotato di pavimento in mattonelle tipo cementine con fondo giallo molto bello e luminoso e soffitto incannicciato con decori interessanti e ben conservati .

Condizioni di uso e manutenzione buona.

Superficie complessiva di mq. 310,00 circa compresi i muri portanti fino allo spessore di cm.50 .

### **piano seminterrato**

Si tratta di locali di servizio , cantine e sgombero con accesso mediante scala in pietra , di cui si è data notizia . Si compone di alcuni locali aperti tra loro delimitati dai muri maestri dell'edificio , perimetrali e interni , con passaggi di collegamento , oltre ad un piccolo vano lato nord , completamente interrato , con piccola feritoia di ventilazione. Si tratta di ambienti grezzi , con parziale pavimentazione in battuto di pietrisco e cemento. Completa un tunnel centrale ,sottostante il lastricato-terrazza anteriore alla Villa , che raggiunge via della Ruga ove è presente un robusto cancello. . sono presenti , in vista ,impianti di vario genere che in parte provengono dal contiguo vano tecnico esterno dotato di centrale termica , con unità di raffrescamento di condizionamento di tutta la Villa . del riscaldamento , .

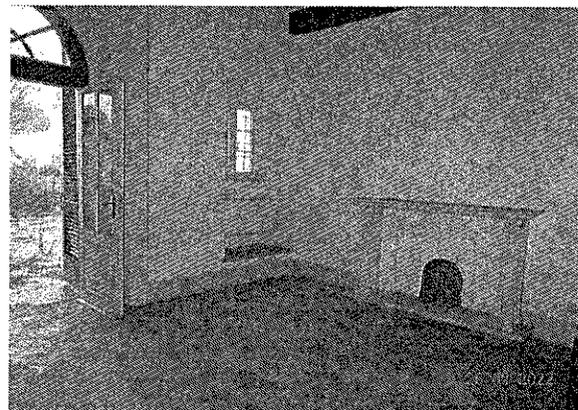
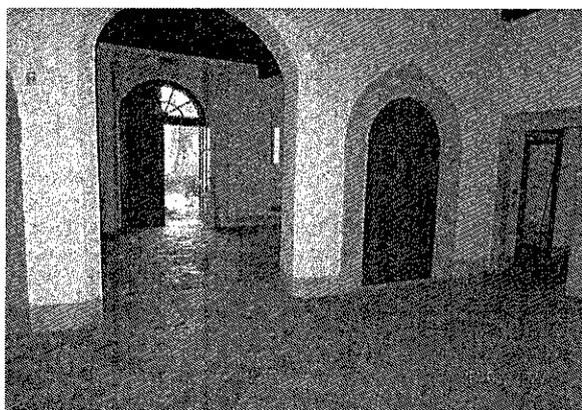




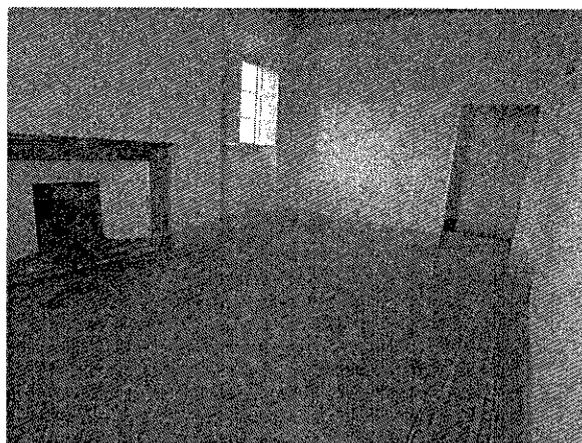
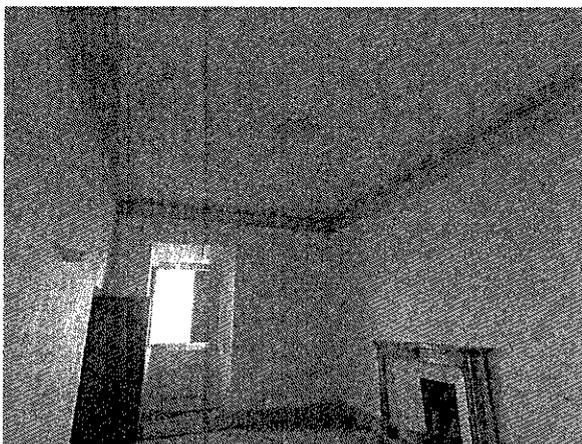
Documentazione fotografica del Piano Terra



Ingresso principale



Ingresso secondario sul retro



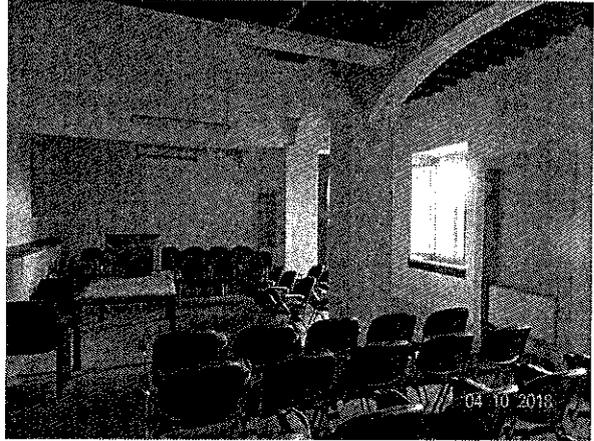
Sala alla sinistra dell'ingresso principale



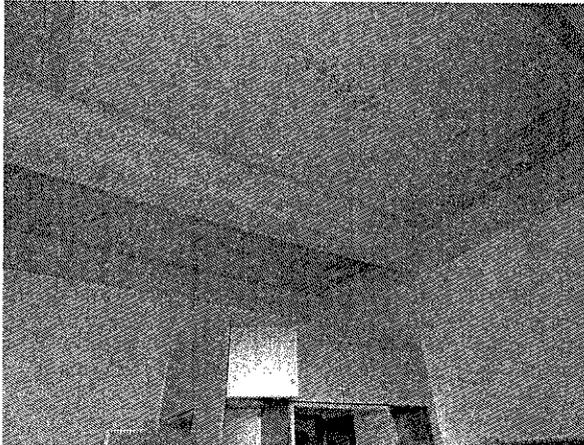
Disimpegno , ascensore , porta per cantina



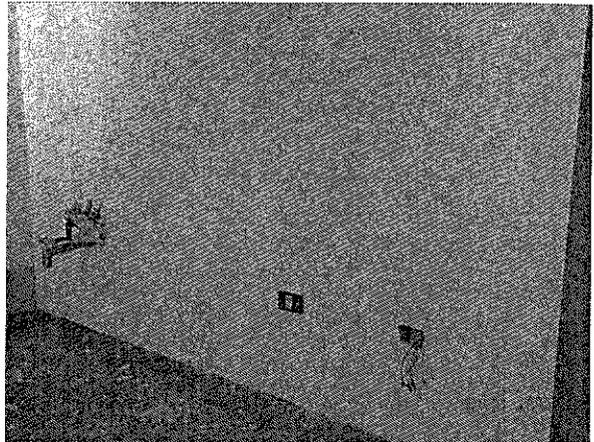
sala riunioni P.T.



Disimpegno , ascensore , cavedio impianti

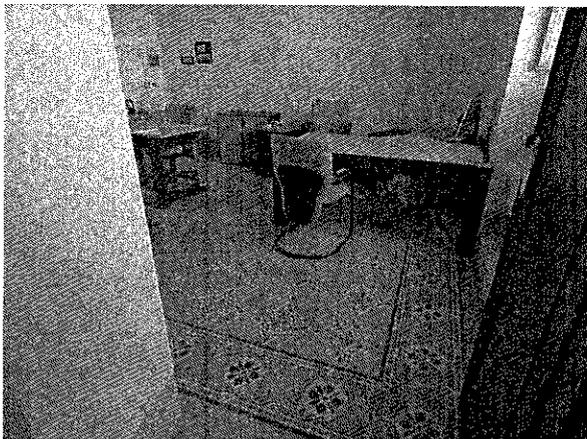


sala riunioni



Primo locale inizio corridoio

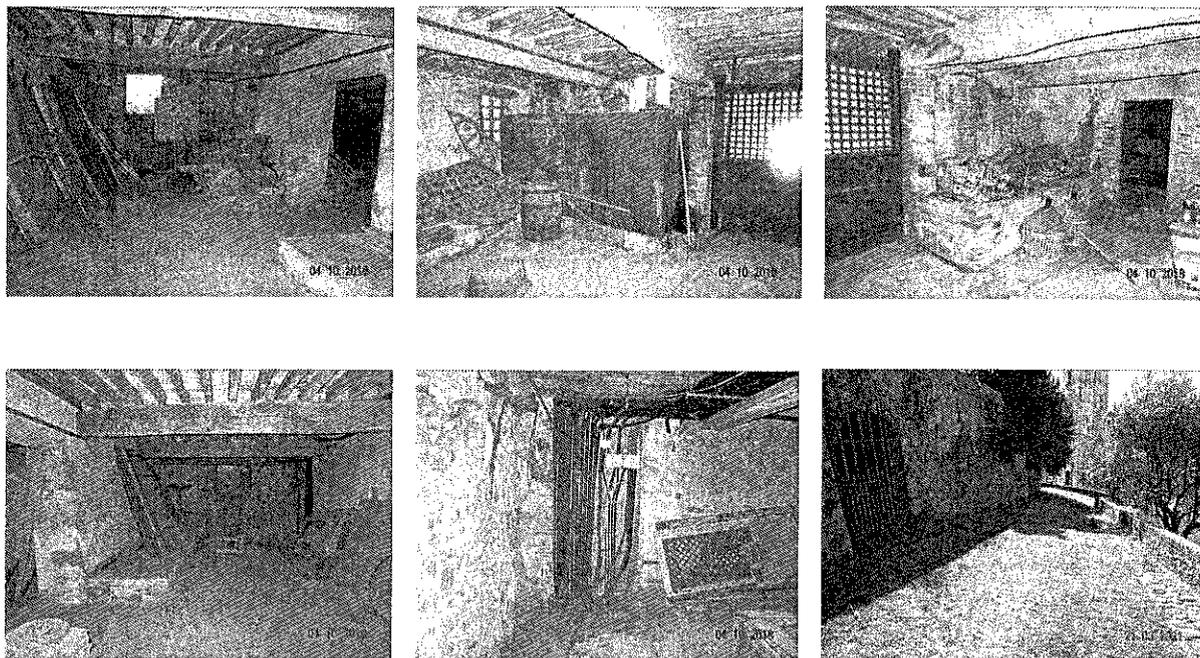
Cucina



Locale a destra dell'ingresso principale



### *Piano Seminterrato - locali cantinati-sgombero*



Via della Ruga e cancello cantine



*Centrale termica*

*Scale di accesso appartamento custode*

### **Piano primo**

Si tratta del piano nobile della villa con disposizione planimetrica del simile a quella del piano sottostante perché segue le strutture portanti dell'edificio. Si estende in appendice soprastante il locale riunioni del P.T. anche se leggermente più stretta perché una parte è occupata dalla loggia di corredo che si affaccia sul citato lastricato. Si compone di un salone rettangolare, centrale più piccolo dell'Ingresso del piano terreno a cui si accede dal menzionato vano scale. E' composto di sei ampie stanze con decori e pitture dei soffitti; di un disimpegno con colonna dell'ascensore e ripostiglio,



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani

corridoio con saletta laterale. Completa la consistenza il gruppo dei servizi igienici presenti nella parte sud. Il tutto così articolato e rifinito:

- Salone centrale di forma rettangolare, dotato di tre finestre con persiane. Si tratta di un ambiente molto luminoso con pareti perimetrali caratterizzate da cornici e riquadri a rilievo sia sui muri che nel perimetro delle porte. Il soffitto è incannucciato che segue la sagomatura delle travi portanti rifinite con rilievi. E' presente una epigrafe scolpita su marmo bianco di Carrara contornata di cornice in marmo scuro che descrive una discordia con Lucca episodio storico. Pavimento in cotto 20x20 di origine antica o quanto meno vecchia, tinteggiatura chiara nel soffitto e nelle pareti fino alla linea del davanzale delle finestre. Nella parte sottostante è tinteggiata in finto marmo con filetto superiore.
- Camera lato nord-ovest si tratta di un vano di forma quadrata dotato di due finestre, molto luminoso, con pavimento tipo cementine decorate con disegno di vari colori, rifinito con cornice perimetrale filettata su tutto il perimetro; soffitto incannucciato, con trave centrale a rilievo. E' decorato con pitture di vari colori e immagini tra due ovali ove all'interno son raffigurati due angeli e decorazioni floreali stemmi, disegni lineari di vari colori vivaci e ben conservati o restaurati;
- Disimpegno adiacente al citato locale, lato est, con ingresso dal salone. E' presente la colonna dell'ascensore, i cavedi degli impianti, un ripostiglio e accesso al corridoio nell'appendice con piccolo vano di forma irregolare e altro vano rettangolare di maggiore dimensione corredato di porzione della loggia. I pavimenti sono in cotto di varie dimensioni in gran parte di antica fattura. Il soffitto intonacati e tinteggiati di colore chiaro ad eccezione dell'ultimo locale, adiacente alla loggia, che ha il soffitto decorato con cornice perimetrale filettata in colore azzurro con al centro un disegno geometrico interessante contenuto in un cerchio con raggiera.
- Locale adiacente le scale - si tratta di un vano rettangolare con accesso diretto dal salone, sul lato est, molto luminoso con due finestre. Ha pavimento in cotto quadrato 20 x 20 circa di fattura remota, soffitto incannucciato con decori su sfondo verde arricchito con disegni e decori variegati, ben conservato che scende lungo i muri perimetrali fino all'architrave delle finestre;
  - Locale con accesso diretto dal salone lato sud di forma quadrata. si tratta di una saletta, con finestra che si affaccia sul lastricato antistante l'ingresso principale, dotata di pavimento in cotto con elementi quadrati di antica fattura e soffitto incannucciato decorato con raffigurazioni articolate tra cui un angelo al centro, paesaggi rappresentati all'interno di cerchi nei quattro lati e disegni di decori ai quattro angoli delimitati da fasce rivolte verso il centro della stanza. Infine il decoro scende lungo i lati fino all'architrave della finestra;
  - Locale di forma quadrata, posto all'inizio del corridoio che dal salone si sviluppa in direzione Sud. Ha pavimento in cotto in formato quadrato come nel salone, oltre al soffitto incannucciato con trave in posizione asimmetrica il tutto con decori geometrici articolati con al centro tre fiori arricchiti di tranci di piante verdi oltre figure geometriche raffiguranti quadrati e triangoli;
  - Locale di forma irregolare posto alla fine del corridoio, nell'angolo sud est dell'edificio, dotato di due finestre, molto luminoso. E' dotato di pavimento in mezzane di cotto e di uno pregiato decoro del soffitto incannucciato, suddiviso in quattro distinti comparti che formano un ovale ove spicca al



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani

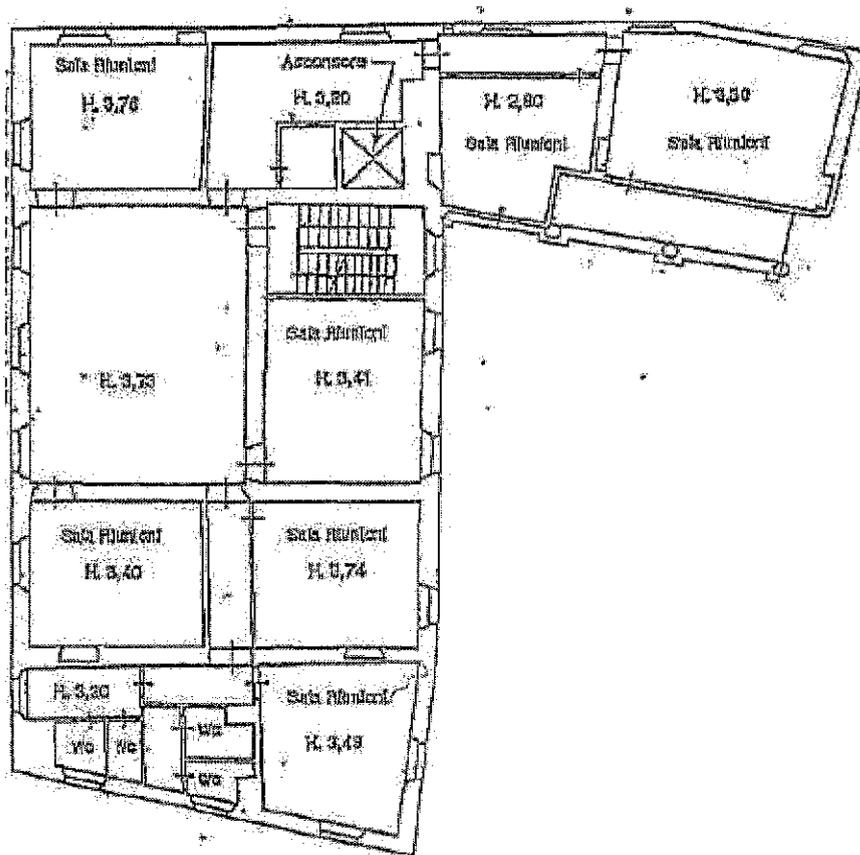
centro un nido di eccelli sopra il quale vola la coppia . In ciascun comparto è rappresentata , all'interno di un cerchio , la scena di un paesaggio.

- *Zona dei servizi posta nell'angolo sud -ovest del piano* . Sono articolati in modo leggermente differente a quelli del piano terreno divisi e rifiniti con pavimentazione e pareti rivestite in mattonelle di ceramica .

Si rileva che il piano di cui sopra è certamente quello più pregiato della Villa , quello nobile che conserva, nella quasi totalità , lo stato originario come rappresentato nella documentazione fotografica .

Condizioni di uso e manutenzione e rifiniture ottime .

Superficie coperta mq. 310,00 circa , oltre porzione di loggia di mq. 7,00 circa



*Pianta Piano Primo – planimetria fuori scala*



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

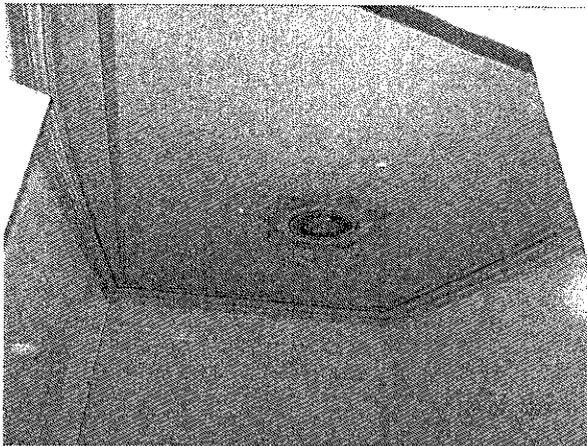
Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



*Salone di ingresso al piano*

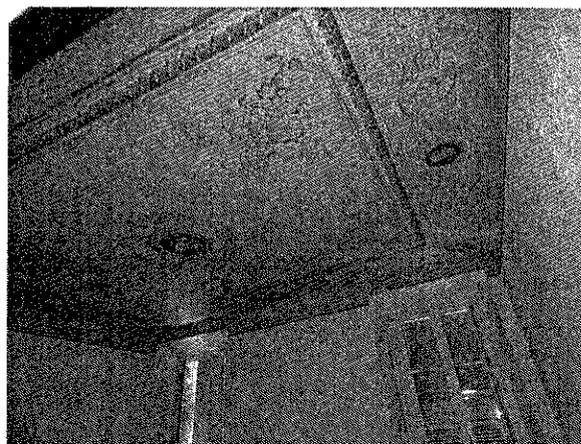


*Prima stanza descritta*



*Seconda stanza descritta posta nell'appendice*





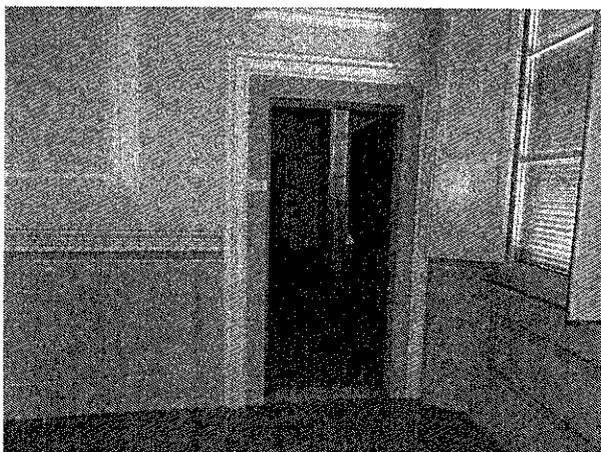
*Terza stanza descritta con ingresso dal salone*

*Quarta stanza descritta*



*Quinta stanza descritta P.1°*



*Sesta ed ultima camera decorata descritta al P.1°***Piano secondo**

Il piano segue lo schema strutturale originario dei piani sottostanti fatta eccezione per la demolizione di un tratto di muro trasversale. In merito il Tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Porcari, a integrazione della pratica di Sanatoria Edilizia, ha richiesto una attestazione di conformità strutturale da parte di un tecnico qualificato. Nello specifico è stato incaricato l' [REDACTED] su nomina del Rag. [REDACTED] curatore del fallimento della [REDACTED] ha riferito con relazione scritta, del 26 maggio 2021, depositata in Comune, per l'integrazione della pratica di Sanatoria Edilizia riferita agli abusi edilizi interni,

Al piano si accede con le scale interne in pietra e con l'ascensore già citato. La composizione interna dei locali è articolata in cinque ambienti, di dimensioni variegata oltre ad una sala di consistenti dimensioni, a forma di elle, lato Nord con adiacente vano di disimpegno ove sono presenti: l'ascensore; i cavedi degli impianti; un ripostiglio e l'accesso alla modesta appendice di levante destinata a servizi igienici. Si rileva che tutti i locali sono indipendenti per la presenza di un lungo corridoio centrale che li disimpegna sia dalle scale che dall'ascensore. Sintetica descrizione dei locali:

- La Sala grande molto luminosa con sei finestre, priva di soffitto perché elevata fino all'intradosso del tetto. È destinata a convegni con la capacità di circa 50 posti a sedere come si rileva dalle sedie presenti. È rifinita con il caratteristico pavimento in cotto 14 x 28 cm.; tetto in vista costituito da orditura in travi di legno massello, sia principale che secondaria, travicelli e mezzane rifinito, si suppone, con soprastante massetto cementizio, guaina impermeabilizzante e manto di copertura tradizionale composta da embrici e coppi;
- Vano disimpegno lato nord, ospita la colonna terminale dell'ascensore nonché i cavedi per l'impiantistica; un ripostiglio con strumenti e impianti di informatica. Il soffitto è in travi travicelli e mezzane; pavimento in cotto 14x 28;
- Nell'adiacente appendice sono stati realizzati due coppie di servizi igienici dotati di antibagno, rifiniti con mattonelle e rivestimenti in ceramica, soffitto in cartongesso. Pareti divisorie in forati intonacati.

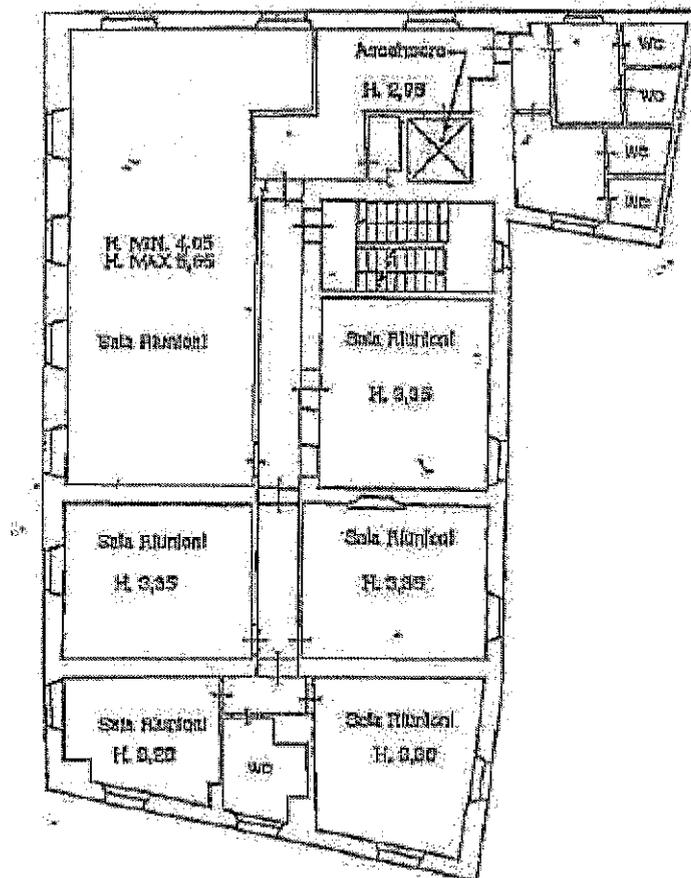


STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani

- nel vano a sud del vano scale locale per riunioni di normali dimensioni di forma leggermente rettangolare, corredato di una finestra; pavimento in cotto 14x28, soffitto tradizionale in travi travicelli e mezzane;
  - vano successivo locale di forma quadrata con finestra e dimensioni più ridotte, pavimento in cotto 14x28, soffitto tradizionale in travi travicelli e mezzane;
  - altro locale a seguire posto nell'angolo sud est dotato di buona illuminazione con due finestre, rifiniture, pavimento e soffitto, come quello precedente.
  - Adiacente servizio igienico a sud;
  - Vano di forma irregolare posto nell'angolo sud-ovest, piuttosto piccolo, ma pur sempre dotato di tavolo e sedie per poche persone. Soffitto e pavimento come negli altri locali
  - Infine locale di forma quadrata che confina con la parte sud del salone ed ha le stesse rifiniture degli altri locali, soffitto tradizionale e pavimento in cotto; con scrivania e pochi arredi
- Stato di conservazione e uso buono.

Superficie coperta complessivi m. 310,00 circa

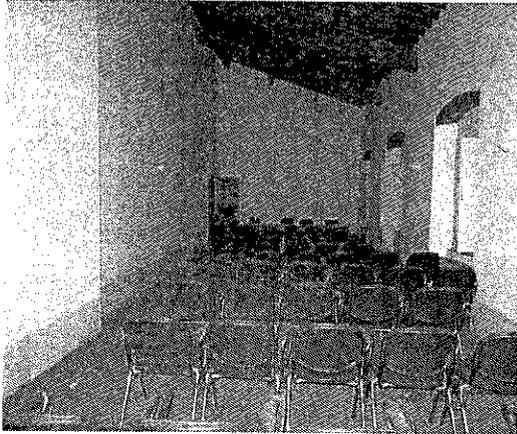


Pianta Piano Secondo – planimetria fuori



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani

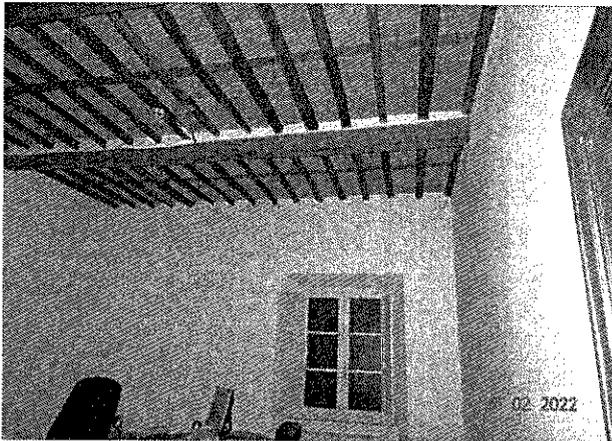
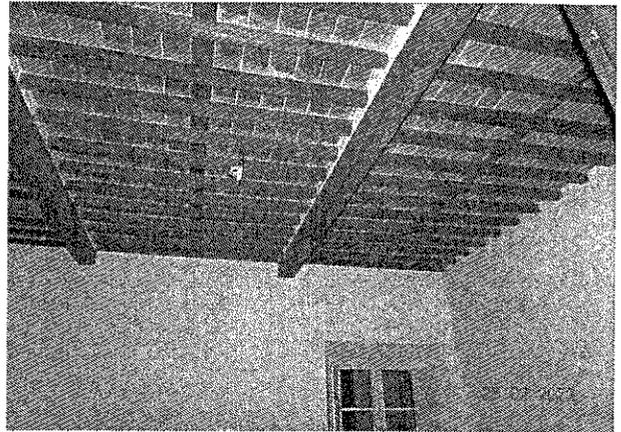
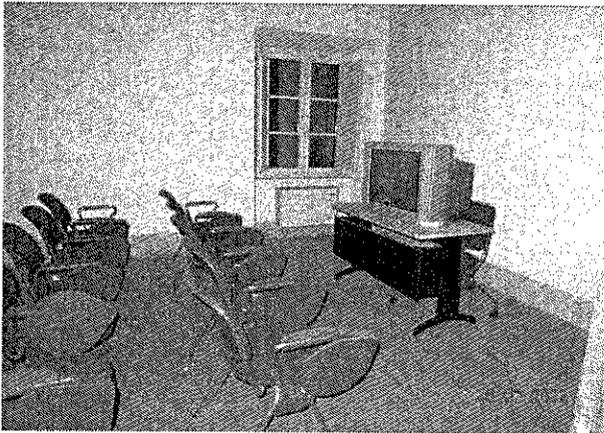


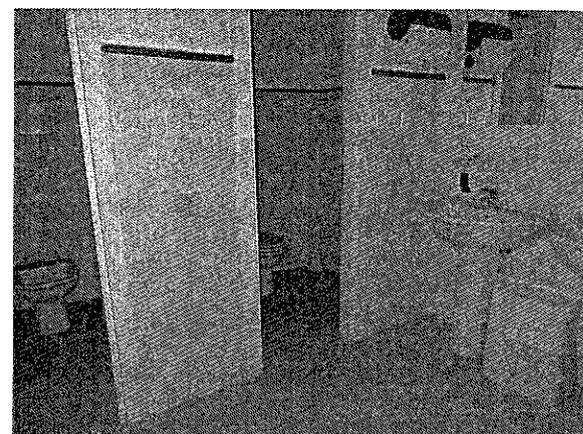
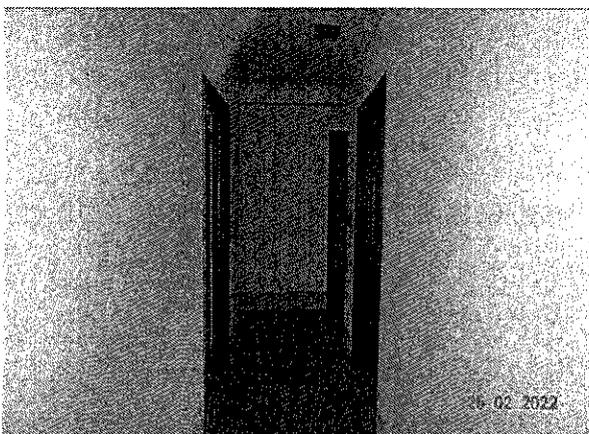
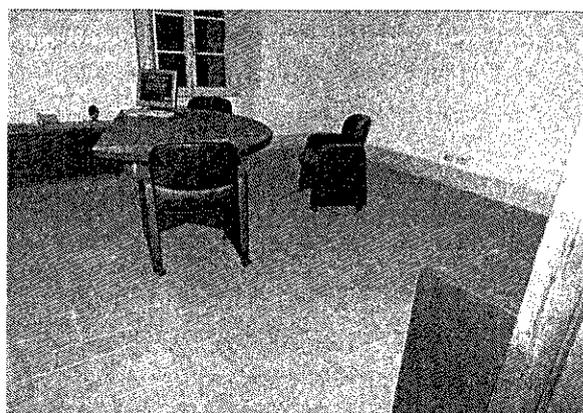
Salone da 50 posti



Disimpegno ascensore

Locali riunioni con rifiniture tipiche e servizi





lo scrivente ritiene opportuno precisare che le strutture portanti sono state rispettate ad eccezione delle contenute demolizioni, citate e certificate con relazione. Anche le pareti originarie del corridoio centrale nel loro insieme, appaiono posizionate, salvo leggere modifiche della zona nord nel disimpegno dell'ascensore e l'appendice. Le strutture in vista dei soffitti e la porzione a tetto (salone), sono realizzati con materiali tipici e consoni all'edificio di antica costruzione in travi massello, travicelli e mezzane, con qualche sostituzione di elementi strutturali. Infine si rileva che la pavimentazione, in mezzane di cotto 14x28 cm. è più alta di circa 9 cm rispetto al pianerottolo di accesso delle scale. Si presume sia stata eseguita, per salvaguardare i preziosi soffitti con decorati del piano sottostante, che potevano subire danni per eventuali interventi di recupero e/o sostituzione dell'originaria pavimentazione e/o per consentire la posa di impianti in sicurezza senza intaccare la struttura portante e relativi affreschi ..

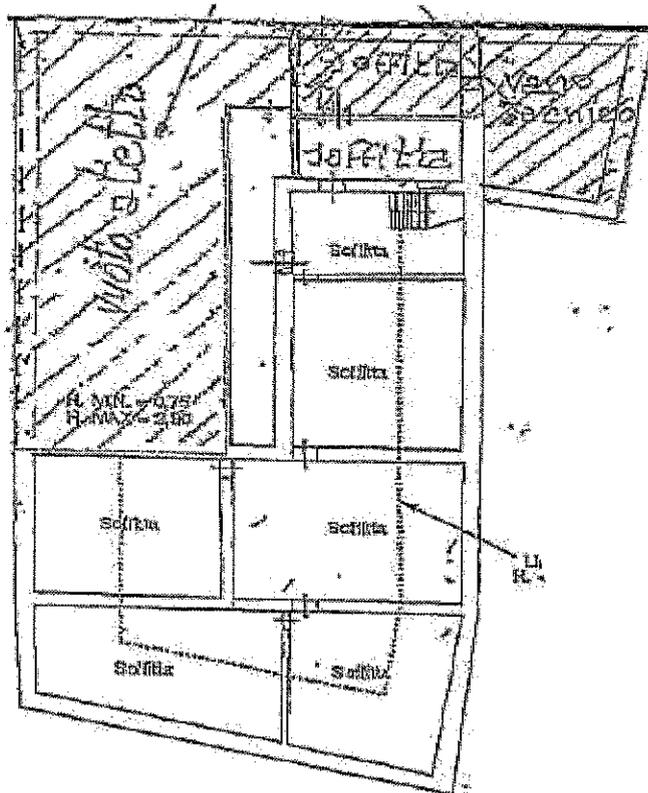
### ***-Piano terzo (soffitte)***

Nello stato attuale la soffitta ricalca il perimetro del sottostante secondo piano quindi comprensiva dell'avancorpo lato est. Ad eccezione dell'ampio salone, ampliato, che in origine si estendeva era di minori dimensioni la restante parte del sottotetto è destinata a soffitta e in gran parte occupata dall'impianto di ricircolo dell'aria di tutto l'edificio con macchinari e grosse canalizzazioni coibentate. È suddivisa in vari locali delimitati dalle originarie strutture portanti. L'altezza minima è di circa m 65-70

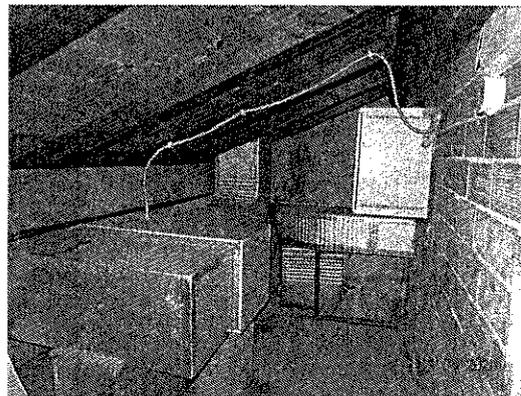


cm e massima, nel muro centrale misura circa m. 2,20 che si riduce a circa m. 1,80 nella parte alta. Nei vani è compresa la soffitta recuperata al posto della terrazza mediante rifacimento dell'originario tetto (sanata il profilo del vincolo Storico della Soprintendenza che edilizio). A nord dell'ex zona della terrazza è presente una ristretta soffitta che completa il profilo nord dell'edificio. infine nell'appendice di levante, posta al limite della via pubblica è stato riscoperta una soffitta originaria, del tutto eguale al perimetro dei sottostati servizi igienici, rappresentata nella tavola 2 della C.E. 223/2000. Allo stato è praticamente interclusa a causa della realizzazione della ex terrazza ed in particolare con il passaggio delle canalizzazioni del ricircolo dell'aria. Si fa notare che questa ultima soffitta è stata ispezionata attraverso il modesto foro e fotografata (vedasi foto riportata nel commento all'esame delle Sanatoria edilizia n° 20 del 31-01-2022) non ha pavimento portante ma solo l'estradosso del cartongesso del soffitto dei sottostanti servizi igienici. E' difficilmente accessibile e non è calpestabile mancando di struttura portante del solaio per cui si tratta, ai fini urbanistici di un semplice volume tecnico ove si notano le testate delle pareti in forati che delimitano i sottostanti servizi igienici su cui sono posate i condotti dell'impianto di ricircolo dell'aria. Si fa notare che il vano tecnico, sotto il profilo strutturale fa parte della lunga stecca di edificio lungo la via del Monte.

- Condizioni generali dell'intero sottotetto in discreta condizioni per quanto attiene il piano di calpestio e la struttura del tetto;
- Superficie complessiva coperta mq. 180,00 circa
- La planimetria catastale del piano è incompleta delle parti tratteggiate



Pianta Piano Soffitta – planimetria fuori scala



Impianto di ricambio aria di tutta la villa

Adiacenze connesse alla Villa Sub 35 : due lastricati sul davanti e l'altro sul retro della villa Sub35 ; tre piccoli manufatti Sub 33 ; giardino storico Sub. 35 ; tunnel cantine Sub 37; appartamento custode sub 36 -

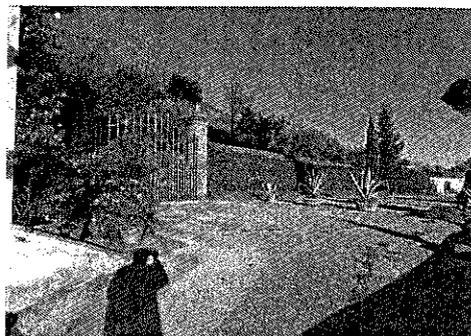
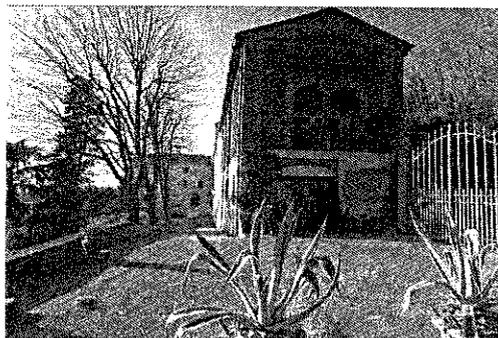
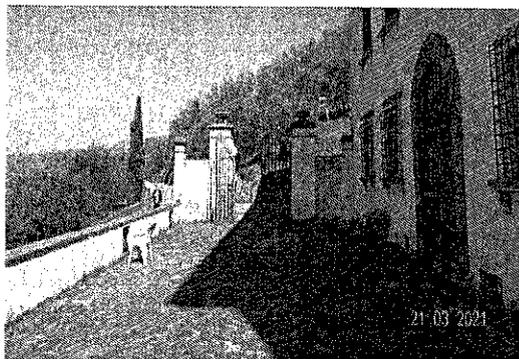
N.B la Villa e tutti i Sub sopra indicati , descritti in appresso , sono sottoposti al Vincolo storico della Soprintendenza con eventuale prelazione e al citato vincolo della Inscindibilità ( come da convenzione allegata al Piano di Recupero )

-) lastricato- terrazza anteriore sub 35 antistante la villa. Si sviluppa su configurazione rettangolare dotato di cancello carrabile sulla via del Monte, da cui si accede all'ingresso principale della Villa . A ovest è sostenuto da un muro in pietra che fronteggia la via Della Ruga ove si affaccia il tunnel che scorre sotto il lastricato.

Superficie della terrazza-selciato mq. 155 circa .

-)lastricato posteriore in pietra squadrata, dotato di pozzo artesiano, in minima parte asfaltato Sub 35 , posto sul retro della villa si estende fino alla cabina Enel posta sul confine est. della proprietà. Nella parte iniziale il piazzale , con il pozzo , misura circa m 19 x 40 compresa la copertura delle cantine poste a sud ( ex ristorante ) ricoperto con lastre di pietra squadrata . Più oltre si restringe ad una misura variabile media di circa 3 m. , rifinito con asfalto natura , per la lunghezza, fino al limite dell'ex Fienile , per a ml 20 circa . Da qui fino alla menzionata cabina Enel , si allarga in fregio alla via del Monte mediamente per circa m. 9,0 ml e una lunghezza di circa 48,00 ml. destinato ; a ingresso pedonale, carrabile , e parcheggio Il tutto su una superficie di circa mq.1.305 = per complessivi mq. .1,460 ,compresa l'area del lastricato descritto in precedenza





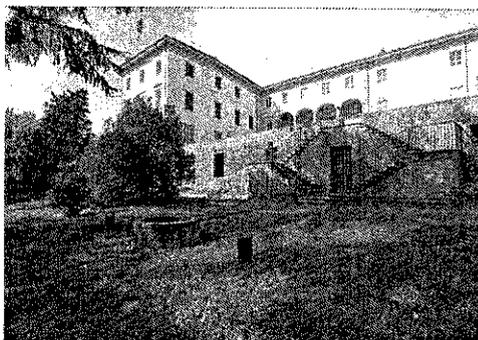
*Lastricato posteriore dalla villa fino cabina Enel ultima foto*

**- Giardino storico sub 35** con piante di alto fusto tipo cedro del libano di cui uno caduto durante un fortunale due anni addietro ed altro ai primi dell'anno per forte instabilità con consenso della Soprintendenza e aiuole delimitate con cordoli in pietra e pozzo centrale. Si accede dal lastricato di cui sopra mediante scala a due rampe contrapposte che scendono lungo il fronte del Tunnel delle menzionate cantine. Si sviluppa su una configurazione quasi rettangolare e fronteggia: con scala di accesso al menzionato appartamento del custode; all'adiacente Volume tecnico dell'impianto di riscaldamento e condizionamento della Villa; con il tunnel delle cantine che erano destinate a ristorante; con via della Ruga.

Il tutto in condizioni discrete.

**Superficie di circa 1.000 ;**

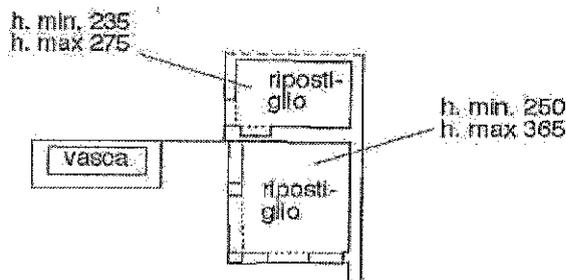
Fotografie giardino storico su cui si affaccia il tunnel cantine seminterrate





- tre piccoli manufatti in muratura ( Sub. 33 ) di cui due accorpati al termine del lastricato destinato a parcheggio ; adiacenti la cabina Enel . Il primo si compone di un piccolo ripostiglio con quadri elettrici di distribuzione energia elettrica alimentati direttamente dall'adiacente Cabina Enel. La struttura portante , sopra la porta di accesso è presente un lesione del muro portante che denota assestanti di carattere strutturali . La restante parte è costituita da tettoia sostenuta con colonne in muratura e tetto in travi e travicelli con mezzane , destinata a legnaia . Da notare che la trave centrale del tetto , a casa di prolungate infiltrazioni , si è distaccata dall'appoggio e troncata nella mezzeria per cui è in fase di crollo . Il terzio manufatto manufatto è un vecchio lavatoio poco distante , privo di copertura..

Planimetria catastale fuori scala



- Condizioni Generali scadenti ;
- Superficie coperta 20 mq. catastali



tettoia e lavatoioRipostiglio accanto tettoia

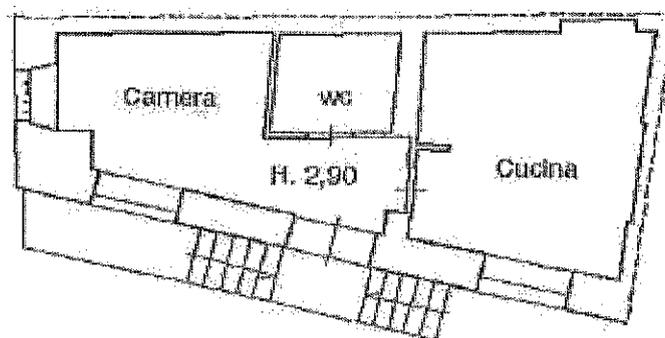
**-) Piccolo appartamento del custode ( Sub 36)** e stato realizzato nella parte sud. del piano seminterrato della villa . Si accede dal giardino storico con scala esterna a doppia rampa contrapposta e così composto: angolo cucina-pranzo di forma trapezoidale ; ingresso centrale con antistante servizio igienico ; camera da letto . E' corredato di : impianto elettrico sfilabile ; impianto di riscaldamento proprio a termosifone con radiatori in alluminio e caldaia a gas metano adesa al vano della adiacente centrale termica della Villa ; pavimento in cotto , rivestimenti in ceramica .

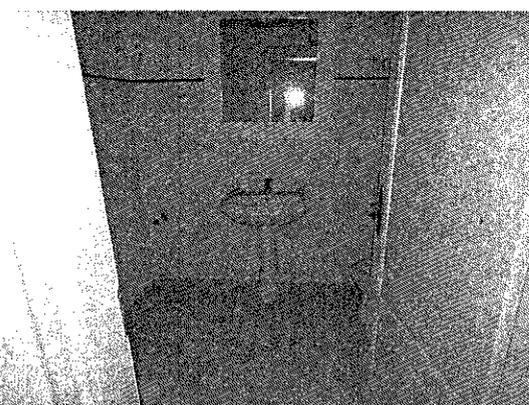
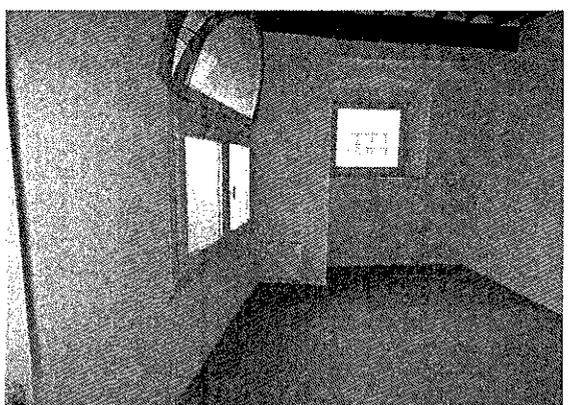
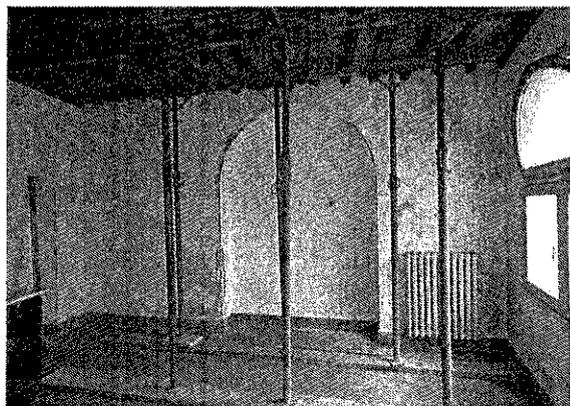
Condizioni generali discrete :

superficie coperta mq. 50 catastale

**N.B.** a causa di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastricato posteriore della Villa la porzione di solaio-soffitto che separa ,la cucina del piano terreno dalla sottostante cucina in oggetto , nella zona est a contatto con il muro perimetrale , i travicelli del solaio sono parzialmente ammalorati per infiltrazioni di acqua . Alcuni hanno l'appoggio corrosivo e marcio per cui si è verificato un avvallamento di una porzione del solaio e del pavimento della soprastante cucina del piano terra . In merito è stato predisposto una idonea puntellatura della zona ammalorata come si evince dalla documentazione fotografica allegata .

Planimetria catastale fuori scala





### ***Tunnel cantine) Sub. 37 (ex ristorante) .***

Si tratta del tunnel era destinato a ristorante composto di sette strutture a volta semi-interrate che sono ,all'incirca , alla stessa quota del giardino storico . Si sviluppano con direzione ovest-est , per circa 39 m. con inizio dal piano seminterrato della villa , attuale appartamento del custode e raggiungono ,dalla parte opposta, il fabbricato di pianta quadrata, di proprietà di terzi denominato [REDACTED]. Sono coperte da una porzione dell'ampio lastricato con pozzo posteriore alla Villa e si compone di n° 7 strutture con volta a crociera collegate tra loro da robusti archi, a sesto ribassato dotati di catena reggispinta . Nel lato nord sono delimitate dal muro in pietra con elementi in cotto , leggermente inclinato per reggere la spinta del terrapieno retrostante ; nel lato sud da altro muro perimetrale dotato di sei comode aperture rettangolari prive di infisso che si affacciano sul giardino storico , mentre la volta centrale è dotata di passaggio pedonale di accesso al giardino che passa sotto il corpo della scala esterna . Strutturalmente il tunnel appare in discrete condizioni anche se non mancano , alcuni lesiona-menti macchie di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal lastricato di copertura e dal terrapieno lato nord che filtrano attraverso il muro di contenimento . In proposito sembra che oltre il citato muro di contenimento sia presente , a nord, una specie di scannafosso per tutta la sua lunghezza come pare di comprendere dalla presenza, sul lastricato soprastante, di una fila di pietre scanalate , con funzione di griglia che ,sembra ,intercetti l'acqua piovana della porzione di lastricato a nord , Inoltre è stato accertato che alcune catene reggispinta delle volte e degli archi , sono molto corrose dalla ruggine

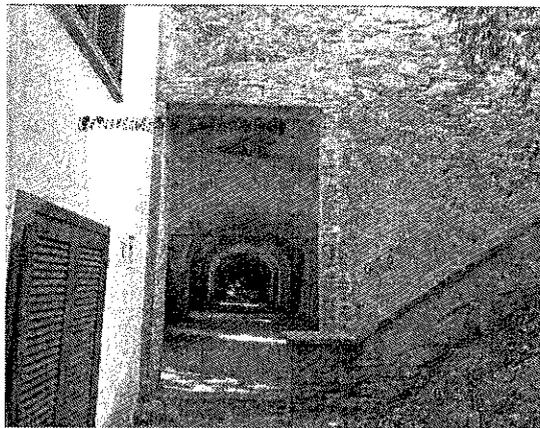
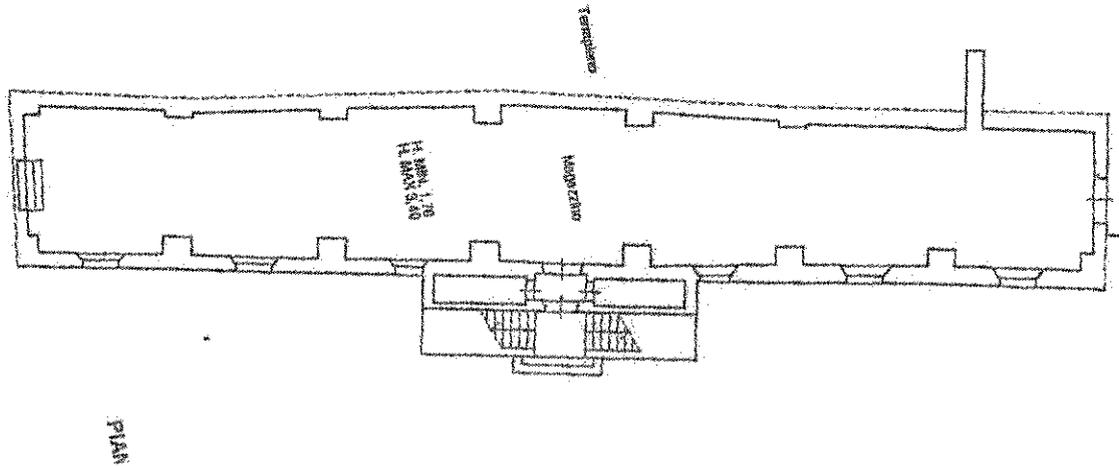


,instabili e alcune mancanti che dovranno essere ripristinate con strutture nuove. Il tunnel misura una larghezza media di circa m. 5,20 per una lunghezza complessiva di m. 39 circa altezza interna m.3,45 limite chiave di volta .

Condizioni generali scadenti :

Superficie coperta mq. 265 catastali

Planimetria catastale fuori scala



Ingresso Sud. cantine



tratto intermedio cantine

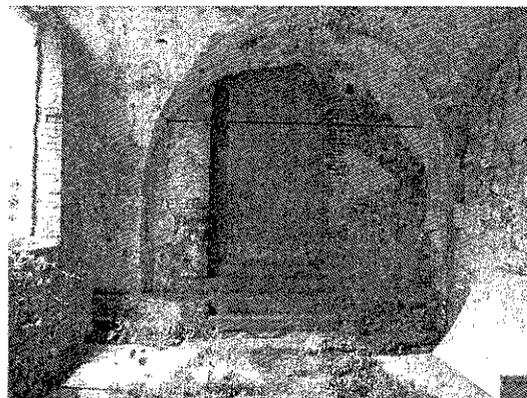
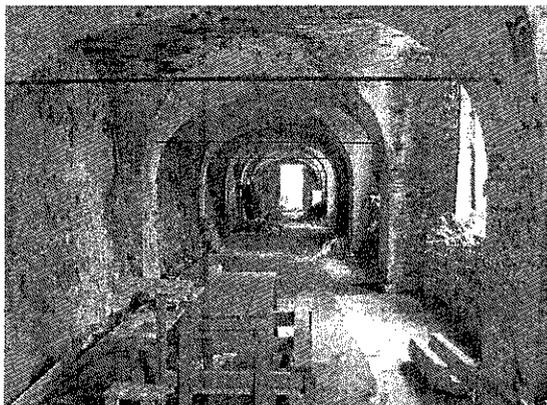




Uscita cantine centro scala esterna



scala accesso giardino storico con uscita cantina



**Completa la consistenza del Lotto 1) i due immobili *ritenuti pertinenziali per la loro destinazione ritenuta funzionale alla gestione della Villa perché il magazzino si presterebbe* : ad eventuali attività all'aperto, ad integrazione di quelle della villa sul confinante lastricato ; non è gravato dal vincolo della *inscindibilità* ( vedasi Convenzione del Piano di Recupero ) ; è solo sottoposto vincolo diretto della Soprintendenza con relativa eventuale prelazione e/o enti aventi diritto e dei vincoli urbanistici della zona A/1 . Maggior ragione il vasto terreno a giardino attrezzato che : non è gravato dal vinco della Soprintendenza ma solo del vincolo di destinazione Urbanistica della zona A/1 . Premesso quanto sopra lo scrivente ha ritenuto di descriverli e valutarli separatamente benchè siano ritenuti funzionali al lotto 1 e potrebbero essere cedibili a terzi nel caso l'aggiudicatario intendesse alienarli .**

**b-) 1/1 della piena proprietà del Sub 27 locale magazzino composto di due locali ;**

**c-) 1/1 della piena proprietà dell'ampio appezzamento di terreno, mappale 2227 , foglio 7 , di mq. 7.563 destinato a giardino attrezzato .**



### Descrizione

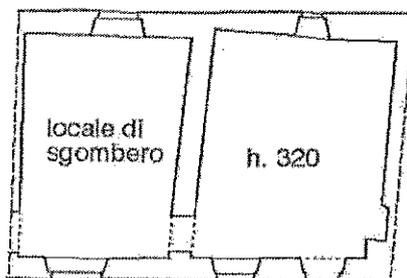
- b)1/1 della piena proprietà del magazzino Sub 27 ( sottoposto al Vincolo Storico della Soprintendenza e di prelazione enti aventi diritto ) è posto al piano terreno dell'edificio sito a nord lungo la via Del Monte separato dall'appendice della villa dal vano scale a comune agli appartamenti e al magazzino . Ha accesso : sia dalla via Comunale del Monte al n° civico 10 (ingresso A con vano scale a comune sub 19 ) sia mediante rampa di scala a scendere , sia dal lastricato posteriore alla villa con porta identificata con la lettera ( ingresso H ) che fa parte del condominio denominato "██████████" . I citati passi sono identificati nella planimetria degli accessi , riportata a pagina 25. Si compone di due comodi vani adiacenti e comunicanti con buona illuminazione naturale , sia dal lato via pubblica , con finestre più piccole e alte corredate di inferriata, essendo la strada ad una quota più alta del pavimento mentre ,dal lato opposta le finestre sono di normali dimensioni con inferriate . Si rammenta che il secondo vano oltre la finestra che prospetta sul lastricato posteriore della Villa è dotato anche , di porta a due ante , di accesso dal lastricato con pozzo , identificato con la lettera H nella planimetria del regolamento condominiale di cui sopra .

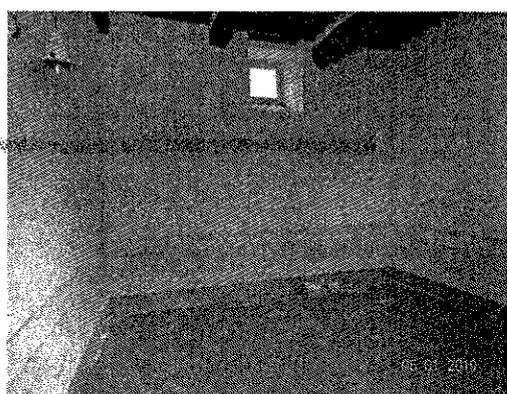
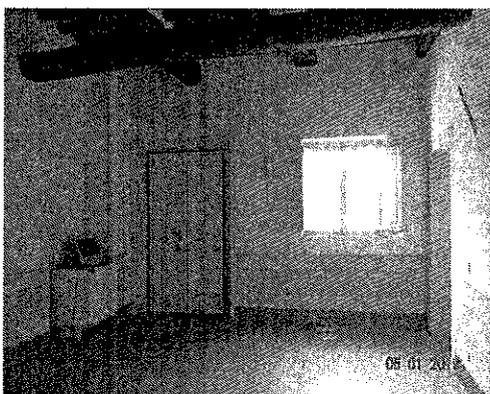
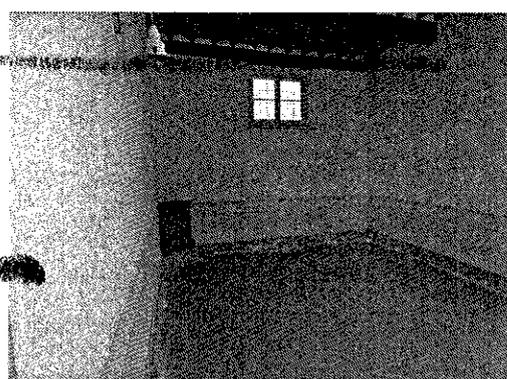
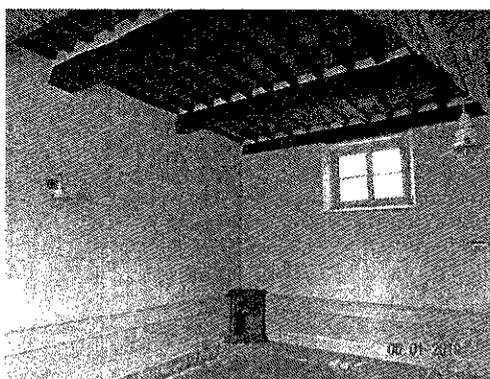
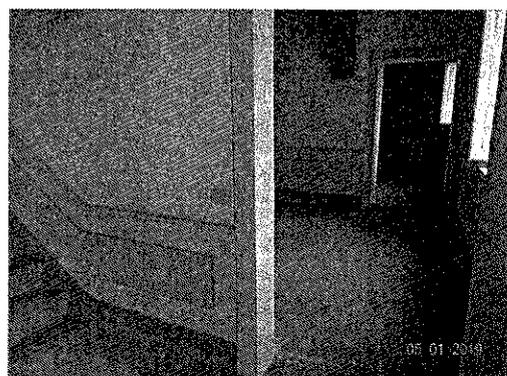
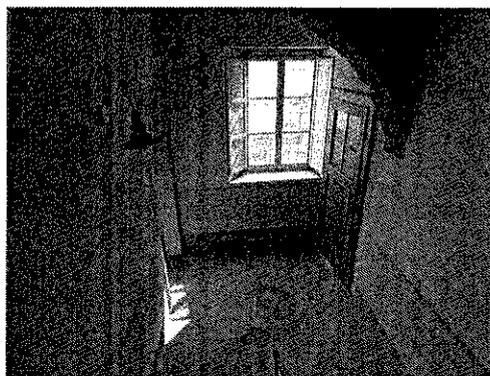
I due ambienti sono in normali condizioni, imbiancatura chiara in alto e zoccolo in basso bicolore con riquadri ; presenta lievi sintomi di umidità nella parte bassa anche a causa del suo inutilizzo e relativa ventilazione dei locali nonché per la tipologia dei materiali impiegati negli intonaci nella parte bassa ; soffitti sono di tipo tradizionale ,in travi e travicelli di legno massello e mezzane ; pavimentazione in cotto 14 x 28 ; è dotato di impianto elettrico sfilabile e di semplice quadro con differenziale salvavita. Non è dotato :di impianto di riscaldamento autonomo , idraulico, telefonico . Il piccolo caminetto in angolo non è dato a sapere se l'eventuale la canna fumaria presente sia funzionante o meno . E' privo di porta di accesso dalla parte del vano scala ed anche di separazione tra i due vani . Il secondo vano, ha accesso anche pedonale dal menzionato lastricato posteriore della Villa ., identificto con la lettera H nella planimetri a riportata a pag. 25 della presente

Condizioni generali buone :

.Superficie catastale mq. 62 circa

### Planimetria catastale - fuori scala



*Documentazione fotografica*

**- c) 1/1 della piena proprietà di ampio appezzamento di terreno a gradoni destinato a giardino attrezzato foglio 7 mappale 2227 di mq. 7.563 catastali.**

Si tratta di un corpo di terreno collinare terrazzato ,di forma irregolare che confina con il giardino storico e il lastricato posteriore della villa come riferito in precedenza . Sotto il profilo urbanistico l'area ricade in zona A/1 come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Edilizia Privata di Comune di Porcari . In merito alle referenze catastali allo stato il terreno risulta tutt'ora censito al catasto terreni per : il mancato accampionato



all'urbano delle opere edili che vi insistono ( piccolo ripostiglio riportato in mappa nell'angolo lato nord – ovest ; la piscina ; il locale di servizio ); e per la non esecuzione dei frazionamenti delle aree da cedere alla Parrocchia ,come da convenzione allegata al piano di Recupero ; ed eventuale frazionamento per la cessione dell'area su cui è stata realizzata la piattaforma tecnologica adiacente e funzionale al fabbricato composto di due appartamenti ( sub. 30 e sub. 31 ..

Il terreno non è sottoposto al vincolo Storico della Soprintendenza e alla prelazione come si evince dal decreto di Vincolo diretto della Soprintendenza . E' gravato dei vincoli di concessione di uso ,riportati negli atti vendita e dei regolamenti Condominiali della ~~Parrocchia Chiesa S. Francesco~~ , ( in proposito vedasi a pagina 24 della relazione gli articoli 9 e 10 ) e urbanistici per le zona A/1 ( vedasi Certificato di destinazione Urbanistica ) e delle prescrizioni riportate nella citata Convenzione ,allegata al Piano di Recupero, ove si rileva che il proprietario si impegna : a cedere a favore della limitrofa Chiesa ~~Parrocchia Chiesa S. Francesco~~ quanto previsto negli articoli 10 e 12 riguardanti una fascia di terreno e lo scanna fosso sul retro della chiesa ( vedasi planimetria a pag. 18 colore azzurro)

Si consiglia l'interessato di valutare se esistono o meno le contraddizioni che lo scrivente ritiene di avere individuato nella problematica dell'uso ,da parte dei condomini della ~~Parrocchia Chiesa S. Francesco~~ , della porzione dell'area del mappale 2227 con le relative attrezzature

Premesso quanto sopra il terreno di cui trattasi è stato completamente ristrutturato e attrezzato a giardino con : piscina di forma rettangolare ( di m. 14 x 7 ) corredata di breve scalinata di accesso che varia da un profondità da m. 1,20 circa a m. 2 .20 circa nella parte opposta e corredata di : bordo perimetrale in pietra di larghezza circa 70 cm ; di lastricato in cotto nella zona di levante e parte nel lato nord .Nell'angolo Est-Sud è presente , in aderenza , piccola vasca ad angolo suddivisa in zone con profondità variabili dai 30 ai 50 cm circa che sembra sia stata realizzata a titolo decorativo per piante acquatiche e/o pesci esotici ; di fabbricato di servizio elevato al solo piano terreno e così distribuito : due locali sul davanti il primo con piano di lavandini mente il secondo adiacente è utilizzato , sembra, come magazzino con ampio quadro elettrico che si ritiene gestisca l'impinto della piscina e forse l'illuminazione dell'intero giardino attrezzato. Sul retro trovasi un comodo corridoi trasversale ,a cui si accede dal primo



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani

vano , che disimpegna due servizi igienici-spogliatoi sul retro . La costruzione è in muratura ordinaria , intonacata da ambo le parti ; ha forma rettangolare con le dimensioni perimetrali di m. 4,65 x 7,65 , altezza interna m. 2,67 ,coperto a terrazza ,con solaio in laterizio armato che funge anche come terrazza dotato di ringhiera in ferro , a cui si giunge con scala laterale esterna ,a due rampe, che raggiunge una zona pianeggiante in gran parte inerbita con viottolo in pietre semplicemente appoggiate e parte lastricata in cotto estesa su tutta la copertura del fabbricato .Tale area sembra fosse destinata a solarium .

L'impianto di depurazione e ricircolo dell'acqua si presume sia interrato ,come si rileva dalla presenza dai tre chiusini nel selciato in cotto che non è stato possibile sollevare. Si fa rilevare che di recente è crollata una porzione del muro di recinzione della proprietà , per circa 13 m.l. , nel tratto ove è presente la piscina e il fabbricato di servizio. l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca nella qualità di Custode del Complesso immobiliare di cui trattasi , su istanza del Giudice delle esecuzioni , ha dato incarico ad una ditta edile di sportare le macerie sul terreno della ~~XXXXXXXXXX~~ , separando il materiale da costruzione dai calcinacci in vista del ripristino con elementi tradizionali come richiesto per le zone di edifici storici . Il costo del rifacimento del tratto di muro di cui sopra ad oggi non è quantificabile con la dovuta attendibilità per le difficoltà ad operare trasportare il materiali da costruzione sul posto e le caratteristiche costruttive richieste. Pertanto per il presumibile costo di tale opera di rifacimento ne viene tenuto conto nella stima prudenziale del Lotto .

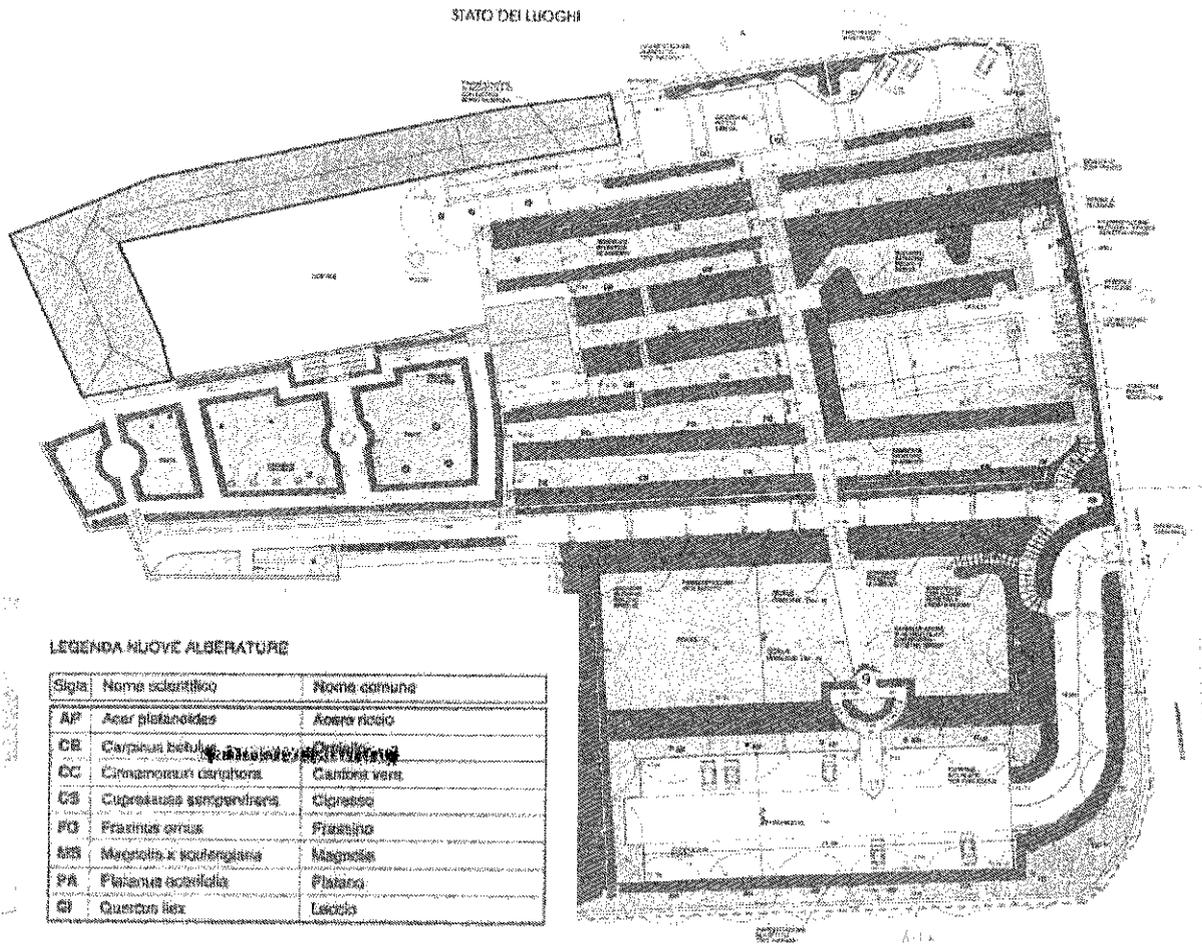
Nella zona più bassa del terreno ove è stato previsto un ampio parcheggio con fondo inghiaiato inizia , con due rampe di scale curve, il percorso pedonale centrale che raggiunge la sommità del lotto per raggiungere l'ampio lastricato con pozzo posto sul retro della villa . Il parcheggio è collegato con la via pubblica denominata dei Giannini mediante viabilità interna al lotto delimitata da portone scorrevole . Tutto il giardino attrezzato è dotato di un esteso e articolato impianto di illuminazione molto articolato e ben distribuito , composto di plafoniere basse , plafoniere incassate nei muretti in pietra e lampioni nella zona dei parcheggio fino al cancello.

Sottostante planimetria generale complesso denominato ~~XXXXXXXXXX~~ , tra cui l'area destinata a giardino attrezzato di cui sopra e estratto di mappa mappale 2227 colorato in giallo

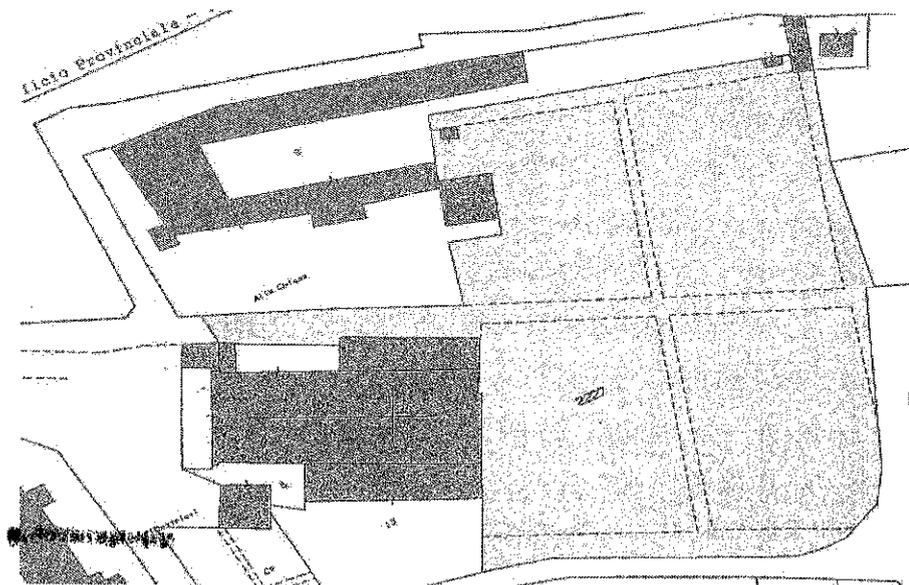


STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



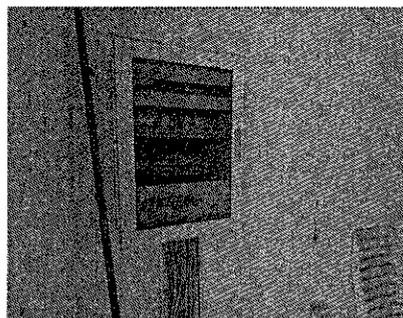
*Sopra estratto mappa sanatoria edilizia mappale 2227 -*



*Estratto planimetria catastale colorato del mappale 2227 catastale  
fuori scala ed oggetto dell'immobile sopra menzionato*

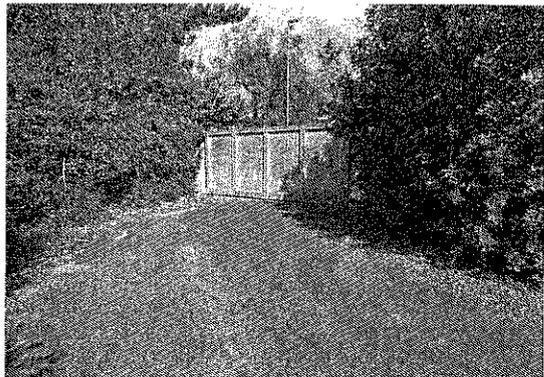
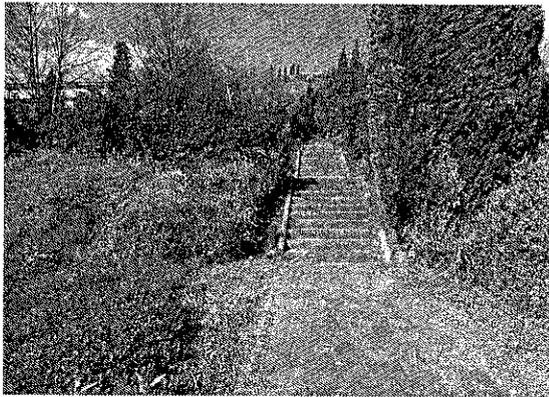


*Documentazione fotografica del giardino attrezzato*



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



Materiale di recupero per la ricostruzione del muro di confine crollato



## Caratteristiche Costruttive e Stato di Conservazione

### -) Villa

L'Antica Villa Padronale è stata oggetto importanti e radicali interventi di restauro conservativo e parziale ristrutturazione finalizzati alla nuova destinazione dell'edificio, che per fortuna non è stata trasformata in albergo di 20 camere con bagno come prevedeva la C.E. iniziale, ma a Centro Congressi e/o Scuola di formazione Manageriale che hanno consentito di ridurre al minimo le invasive modifiche interne e dell'assetto originario della villa. I lavori di restauro e consolidamento sono stati eseguiti con cura e rispetto dell'origine storica dell'edificio, con introduzione delle essenziali modifiche riferite: ai corpi dei servizi igienici; la colonna dell'ascensore (che collega i piani terra, primo e secondo); ai vari cavetti verticali e orizzontali nelle parti meno in vista per il passaggio dei variegati moderni impianti (di cui si allega una intesa descrizione in appresso) in linea con la nuova destinazione dell'edificio che ad eventuali nuove destinazioni che siano ammesse per la zona urbanistica A/1 del Comune di Porcari. Sono stati così conservati i vani originali del piano terreno, salvaguardando il più gli abbellimenti e rifiniture di valenza architettonica e artistica dei pavimenti ed in particolare i decori e pitture dei soffitti originali. Solo il pavimento in cotto dell'ingresso principale, centrale all'immobile, che sembra è stato rialzato di circa 12 cm, portandolo alla quota dei restanti pavimenti di tutto il piano. Trattandosi del locale centrale l'intervento potrebbe essere stato adottato per la distribuzione dei vari impianti nelle parti dell'edificio per non intaccare le strutture portanti e ho attraversare i controsoffitti incannicciati con rischio per i decori e delle strutture portanti. Comunque il pavimento originale sarebbe stato smontato e reimpiegato in linea con il piano dell'ingresso posteriore, L'intervento è stato rilevato osservando il portone dell'ingresso e le fotografie allegate alla C.E. 223/2000 nonché nel Piano di Recupero da cui si evince che il portone dell'ingresso è stato leggermente modificato nella parte bassa e dalla realizzazione di uno scalino in linea con il portone di circa 12 cm..

Ad oggi I lavori sono ultimati da circa 20 anni e allo stato non si notano nelle strutture portanti verticali, orizzontali e del tetto, segni visivi di lesionamenti e/o dissesti (fatta eccezione per la porzione est del solaio della cucina, per circa 10 mq., che si è abbassato, come riferito nella descrizione del sottostante soffitto della cucina dell'appartamento del custode, a causa di infiltrazioni di acqua piovana dal limitrofo lastricato, e della caduta di circa 1,5 mq. di incannicciato nel soffitto del pianerottolo delle scale tra il piano terra e primo ..

. Da quanto si evince dall'arredo e sue condizioni si ritiene che l'immobile, completamente ristrutturato, sia stato utilizzato per poco tempo e saltuariamente. Nonostante ciò la villa ad oggi si presenta in condizioni tali che potrebbe essere riutilizzata in tempi, piuttosto brevi, previo interventi manutentivi variegati quali: *rispristino delle aree esterne, lastricati, giardino storico e l'ampio giardino attrezzato di realizzazione recente.; la revisione e controllo di tutti gli infissi esterni (finestre e persiane a due ante) che sono in legno massello smaltato, di nuova costruzione con vetro camera corredati dei tre vetri tradizionali per anta dotati di scuroli; I due portoni di accesso e tutte le originali porte interne dei piani terreno e primo; in particolare alcune persiane che richiedono ripristini manutentivi e alcune rifarle; messa a punto e controllo dei variegati impianti idraulico, elettrico, del gas, degli scarichi etc. ed in*



*particolare quelli più sofisticati , di cui al dettagliato elenco in appresso riportato e di funzionamento della piscina, anche al fine di avere le varie certificazioni necessarie ed eventuali nulla osta dei vigili del fuoco , dell'U.S.L per l'agibilità e/o abitabilità della villa e pertinenze.*

- Condizioni Generali interne buone salvo le limitate parti ammalorate descritte ;
- superficie coperta complessiva sui vari piani mq. 947,00 mq. .
- mancando le certificazioni degli impianti di qualsiasi genere , il fabbricato manca dell'agibilità.

**Impianti Tecnologici Generali di cui non si ha conoscenza delle loro certificazioni ed eventuali collaudi ai fini della agibilità e degli enti preposti.**

*Breve descrizione dell'impiantistica rilevata visivamente in loco, si precisa che non sono presenti le certificazioni degli impianti e che lo scrivente non ha eseguito alcuna verifica di funzionamento degli stessi .*

- Quadro elettrico generale di protezione delle dorsali elettriche posto al piano terra e sottoquadri di protezione delle dorsali elettriche per i piani primo e secondo, oltre a quadro elettrico di protezione delle Unità di Trattamento Aria (UTA) nel sottotetto;
- Impianto elettrico ordinario di distribuzione luce ed F.M. composto da prese di tipo civile 2P+T, Schuko e interruttori 1 Polo;
- Rete dati LAN e rete telefonica (esclusi locali ingresso, sala caminetto piano terra e locali corridoio e servizi igienici a tutti i piani) con terminali RJ45 comprensiva di Armadio Rack di piano;
- Impianto di rivelazione fumo con sensori ottici puntiformi a tutti i piani corredato da Centralina antincendio di gestione posta al piano terra;
- Impianto di allarme con sensori di movimento a tutti i piani corredato da Centralina di gestione posta al piano terra;
- Quadro di potenza, comando e protezione ascensore posto al piano terra di cui non è stato possibile aprire la porta di accesso all'ascensore per accertarne le sue condizioni e tipologia .
- Servizi Igienici dotati di riscaldamento con radiatori in alluminio ed estrattore aria laddove necessario (infisso non presente);
- Cassetta antincendio incassata in muratura con manichetta naspo UNI25 posta al piano terra, primo e secondo;
- Caldaia a metano dotata di accumulo per la produzione di ACS;
- Impianto di climatizzazione estiva/invernale composto da n°2 Pompe di calore per la climatizzazione dei locali (distribuzione con collettori di piano ai singoli ventilconvettori fan coil);
- Impianto di trattamento aria (n°2 UTA) situato nel locale sottotetto destinato al trattamento dell'aria di rinnovo con recuperatore di calore e pretrattamento aria di rinnovo, composto da impianto di distribuzione con canalizzazione in pannelli sandwich;



- Impianto canalizzato di trattamento e ricambio aria (UTA) con mandate nei locali nobili e riprese nei locali corridoi ad ogni piano;
- Impianti tipici degli edifici ; idrico ; scarico dei liquami ; elettrico di illuminazione ; telefonico ; adduzione metano ; televisivo ; etc. per i quali si semplicemente osservati e che necessitano di verifiche e certificazioni

**-) appartamento del custode ( Sub 36 )** . si tratta di un mini appartamento , rifinito con materiali comuni , con soffitto tradizionale ,travi, travicelli in legno di castagno con mezzane in cotto ; pavimento in cotto ; rivestimento cucina e servizio igienico in ceramica bianca ; intonaci tipo civile abitazione a grana fine ; porte in legno massello ; finestre in legno massello laccate con vetro camera ; impianto elettrico incassato con frutti comuni e piccolo quadro con differenziale; impianto di riscaldamento a termosifone con radiatori in ghisa e caldaia a metano posta all'esterno addossata al muro del vano tecnico della Villa. Impianto del metano , telefonico e televisivo . Nel suo insieme il piccolo appartamento è in discrete condizioni , fatta eccezione della menzionata parte di soffitto-solaio che deve essere ripristinato e/o rinforzato per complessivi mq. 10 mq. ; ripristino di una porzione di intonaco nella parte superficiale , di cui mancano le certificazioni ;

Condizione generale mediocre per problemi di umidità e soffitto in parte ammalorato.

Superficie complessiva coperta

**-) giardino Storico (Sub. 35)** con i lavori in corso di bonifica dagli arbusti e pruni l'area viene riportata quasi originario anche se mancante di due Cedri del libano di cui uno caduto nell'anno 1985 a causa del forte vento in presenza di terreno molto umido e l'altro pare che sia destinato all'abbattimento perché inclinato e accostato ad altre piante ( con il nulla osta della Soprintendenza di Lucca ) . L'area su cui si sviluppa ha forma , suddiviso tre aiuole delimitate da cordoli in pietra di cui due simili e contrapposte con al centro un pozzo in pietra e poste fronte scalinata di accesso , la terza di minori dimensioni , suddivisa in due parti con una rotonda nel centro . Il terreno , allo stato è semplicemente prativo con alcuni Cedri superstiti mentre le due mancanti verranno sostituite.

-Condizioni generali attuali del giardino mediocre :

- superficie su cui si estende circa mq. 1.000,00

**-) due lastricati sub 35 )** - uno *posto a ovest della Villa* , ha forma rettangolare corredato di muro di protezione su due lati alto circa 80 cm. . Il tutto in discrete condizioni , con avvallamenti molto lievi. Necessita di una manutenzione per estirpare la vegetazione spontanea sviluppata nei commenti e ripristino dei commenti con malta .

- l'altro posto a est della villa ove c'è il secondo ingresso . Si articola su una configurazione di forma irregolare . In prossimità della villa è quasi rettangolare e di ampia dimensioni con pozzo . Nel lato sud il lastricato copre il lungo tunnel delle cantine con al centro le scale per scendere nel sottostante giardino storico La pavimentazione è formata da pietre squadrate si ritiene provenienti dalla cava di Matraia . Sono in formato rettangolare di dimensioni variagate e finite a calce cementizia , che necessita di una bonifica della vegetazione spontanea e produce movimenti delle lastre e conseguente infiltrazioni di acqua in



particolare nella zona di copertura delle cantine . Più oltre il lastricato si restringe a circa 3,50 di larghezza media per circa 20 m. , in leggera pendenza a salire formando una specie di rampa che risulta in discrete condizioni rifinita in asfalto natura fino al limite del lungo fabbricato che costeggia. Più oltre , in aderenza alla via pubblica , il lastricato si allarga mediamente a 9 metri per una lunghezza di circa 48 metri . ove sono presenti due cancelli , uno pedonale e l'altro carrabile . Nel lato sud erano presenti due grossi pini di cui uno caduto nell'anno 2018 a seguito di un fortunale e l'altro più vicino alle costruzioni , fortemente inclinato è stato tagliato di recente , perché pericolate , su consenso della Soprintendenza . Da notare che il cordolo di riquadro del primo pino è stato divelto con danni all'adiacente muro di sostegno . Inoltre la pavimentazione in asfalto natura è caratterizzata da deformazioni in varie direzioni provocate dalle radici superficiali dei due pini , con disagi di inciampi per le persone .

Superficie complessiva dei lastricati mq. 1.460 circa .

-) **Tre annessi di modeste dimensioni ( Sub. 33 )** posti al limite est la proprietà , in aderenza e vicinanze della cabina Enel . A integrazione di quanto già riferito nella descrizione già svolta nelle pagine precedenti , si precisa che la tettoia , con cedimento della trave centrale del tetto , necessariamente deve essere smontata tutta la struttura del tetto per sostituire il trave ammalorato , rimontare l'intera struttura del tetto con le relative mezzane , porre in opera una guaina impermeabilizzante e ricomporre il manto di copertura e relativo canale di raccolta dell'acqua piovana . Per complessivi mq. 12 circa .

-) **Tunnel cantine coperte dal lastricato ( Sub. 37 )** In aggiunta a quanto riferito nella descrizione dell'immobile nelle pagine che precedono si rammenta che si tratta di una costruzione molto antica la cui struttura portante risente della sua vetustà con due fondamentali problematiche : la sistemazione della parte di lastricato di copertura con il rifacimento della impermeabilizzazione mediante il rinnovo della cucitura dei commenti delle lastre del selciato con prodotti tipo catrame e/o a base cementizia ; mentre ai fini statici vanno controllate le catene delle volte che appaiono in parte in condizioni normali e in parte ammalorate in prossimità della muratura o interrotte . E un problema che è legato alle infiltrazioni di acqua e ruggine che per una struttura semi-interrata richiede interventi di straordinaria manutenzione .

Superficie complessiva coperta catastale mq. 263

-) **Magazzino ( Sub. 27 )** Si ritiene che la descrizione effettuata corredata di idonea documentazione fotografica l'immobile, destinato a magazzino , allo stato si presenta in normali condizioni di uso , che richiede solo interventi di normale manutenzione per contenere gli effetti dell'umidità di risalita lungo le murature , in particolare nella zona nord , che è parzialmente interrata , non dimenticando la sua destinazione rimasto inutilizzato per oltre 20 anni dalla fine lavori di restauro e ristrutturazione avvenuto cir.

Il magazzino si sviluppa su . Superficie complessiva mq. 62 .

-) **Giardino Attrezzato** , piscina, parcheggio etc. foglio 7 mappale 2227 di mq. 7.563

L'ampio appezzamento di terreno in parte è in buone condizioni di manutenzione , mentre la zona alta ove sono caduti e tagliati due pini e in quella bassa destinata a sosta nel parcheggio c'è un certo degrado che si normalizzerà al termine dei lavori della ditta che è stata incaricata tagliare gli alberi pericolosi e svolgere la pulizia per liberare , gran parte le aree scoperte dalle sterpaglie e arbusti infestanti . Si rammenta che lungo il confine est del terreno in prossimità dalla piscina , è caduto di recente , un tratto del muro di confine ribaltandosi nella proprietà del contiguo confinante per circa 13 metri , la procedura ha incaricato una ditta di asportare il materiale dal terreno del confinante e depositarlo all'interno della proprietà della [redacted] selezionando i calcinacci dalle pietre che



serviranno per il ripristino della porzione di muro crollata. Come da fotografie riportate nel capitolo descrittivo della struttura.

### Consistenze e calcolo delle superfici ponderate

Ai fini del computo delle superfici commerciali, da applicare in sede del più probabile valore di mercato, si rammenta che per la villa, pertinenze e accessori, ad esclusione del giardino attrezzato (mappale 2227) essendo un edificio che si può considerare unifamiliare ho quanto meno unico proprietario vengono conteggiati oltre che le aree interne pedonabili pareti comprese anche i muri portanti, sia interni che esterni fino alla spessore di cm. 50. Dall'insieme di tali elementi si ottiene la superficie coperta per piano. Nel caso specifico verrà applicata la percentuale del 100% per quei piani ritenuti in normali condizioni. Mentre per quei piani che si ritengono in condizioni inferiori e/o superiori alla normalità saranno applicati coefficienti percentuali variabili in più e o in meno. Il totale delle superfici determinerà la consistenza dell'immobile pari alla superficie commerciale complessiva ponderata degli ambienti principali. Anche per quei immobili a stretto contatto con la villa trattandosi di accessori edificati e/o di ornamento, che ricadono oltre che nel vincolo storico con prelazione anche con quello della inscindibilità, le relative superfici saranno omogeneizzate con lo stesso criterio della percentuale adottato per la Villa con coefficienti percentuali calibrati per singola U.I. Il magazzino (sub 27) che non è vincolato dalla inscindibilità ma solo dal vincolo storico della Soprintendenza con prelazione (viene valutato a parte anche se accorpato al lotto 1 quindi con lo stesso criterio enunciato per i beni inscindibili), mentre l'ampio terreno destinato a giardino attrezzato (mappale 2227) viene accorpato al lotto 1, per le ragioni già esposte, ma descritto e valutato a parte con il conteggio, approssimativo e prudenziale, dei costi dei lavori effettuati per trasformarlo da terreno agricolo (ex Vigneto) in terreno a giardino attrezzato.

#### A) Villa (porzione del Sub. 35)

- Piano terreno condizioni buone, escluso porzione pavimento cucina ;
 

superficie coperta mq. 310 x 95 % = .....	mq. 294,00 circa.
---	-------------------
- Piano primo Condizione ottime con finiture di pregio
 

superficie coperta 303 x 100% per finiture = Superficie ponderata	mq. 303,00 “
loggia mq. 7 x 60% = superficie ponderata ...	mq. 4,00 “



<u>-Piano secondo</u> condizioni finiture normali			
superficie coperta mq. 310 x 85 %	..... mq.	263,00	circa
<u>- Piano terzo</u> soffitta con altezza media bassa ,mq 1,30 circa			
Superficie coperta m. 190 x 20% = <i>superficie ponderata</i>	..... mq.	38,00	“
<u>- Piano Seminterrato</u> , cantine non ristrutturate condizioni mediocri			
Superficie coperta mq. 200 x 20% = <i>superficie ponderata</i>	..... mq.	40,00	“
<u>-Volume tecnico</u> ( centrale termica ) in normali condizioni			
Superficie coperta mq. 10,00 x 50 % = <i>superficie ponderata</i>	..... mq.	5,00	“
<b><u>superficie commerciale della Villa mq. 947,00 circa</u></b>			

### **Pertinenze correlate alla Villa**

#### -lastricati anteriore e posteriore alla Villa (porzione del Sub. 35)

Realizzati in lastre disomogenee in pietra di Guamo sul davanti ,  
e in pietra tipo di Matraia sul retro di formato regolare di varie  
dimensioni . Allo stato sono in parte ricoperte da vegetazione  
spontanea nei commenti della pavimentazione . E' in atto la fase di  
bonifica delle piante e richiederà il rifacimento della stuccatura  
dei commenti per evitare infiltrazioni sottostanti :

Superficie complessiva mq.1460 x 7 % = *superficie ponderata* ..... Mq. 102,00 circa

#### - Appartamento del custode (Sub 36) come precisato la porzione

del Soffitto-solaio adiacente il lastricato posteriore è ammalorato a causa  
delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal citato lastricato che  
probabilmente dovrà essere rifatta tenendo conto che corrisponde alla cucina  
del soprastate l piano 1° . L'intervento è limitato a circa 10-12 mq di solaio oltre  
ad una parte del velo di rifinitura e dell'intonaco interno della parte est.

Superficie complessiva catastale mq. 50 x 70% = *superficie ponderata* ,,, mq. 35,00 circa

#### -Giardino storico (porzione del Sub 35) di circa 1000 mq. di forma in parte

irregolare in discrete condizioni manutentive posizionato a sud  
su cui si affacciano l'appartamento del custode e il tunnel delle cantine.

Si tratta di un'area di pregio artistico,storico e ambientale che



a recupero ultimato dalla bonifica degli sterpi e alla piantumazione di nuove alberature e siepi perimetrali rafforzerà il valore del compendio della Villa

Superficie circa mq.  $1.000 \times 4\% =$  *superficie ponderata* .....mq. 40,00 circa

-Tre piccoli manufatti (Sub 33) lavatoio, tettoia e ripostiglio, adiacenti la

Cabina Enel, nella superficie coperta di mq. 20 circa, con tetto da rifare

nella tettoia, superficie coperta mq.  $20 \times 30\% =$  *superficie ponderata* mq. 6,00 circa

-Tunnel delle cantine (Sub 37), che fronteggia il giardino storico da cui

accede con il pregio dell'affaccio sul giardino storico, cantine non ristrutturate

in condizioni mediocri.

Superficie coperta circa mq.  $265 \times 25\% =$  *superficie ponderata* .....mq. 66,00 circa

**superficie commerciale delle Pertinenze correlate alla Villa mq 249,00 circa**

### **B) Magazzino adiacente alla Villa**

Magazzino posto al piano terreno (Sub. 27) si tratta di un magazzino posto al piano terreno composto di due locali comunicanti. Uno con accesso dalla via pubblica Del Monte n° 10 mediante vano scale a comune, con gli appartamenti soprastanti, l'altro accesso dal lastricato posteriore della villa. L'immobile è stato accorpato al complesso della Villa perché ritenuto funzionale alla stessa infatti molto vicino alla stanza delle riunioni che confina con il citato vano scale da cui, in origine, aveva accesso tanto che il varco è murato all'interno e dalla parte del vano scala è sempre presente la porta. Premesso quanto sopra i locali per magazzino si presentano in buone condizioni anche se affetto contenuti problemi di umidità nella parte bassa della muratura in gran parte dovuto al mancato utilizzo.

Superficie coperta catastale mq.  $62 \times 75\% =$  *superficie ponderata* di ... mq 43,00 circa

**Totale superfici ponderate villa, annessi e pertinenze.....mq. 1.239 circa**

### **C) GIARDINO ATTREZZATO con parcheggio e piscina ecc.**

Mappale 2227 foglio 7 di

mq. 7.563 catastali .



### ***Stato di possesso del complesso immobiliare lotto 1)***

*Allo stato il complesso di cui trattasi è libero da locazioni e persone. Gli arredi presenti nei vari ambienti della Villa ,solo in parte visibili nelle foto allegate ( poltrone , scrivanie , sedie imbottite , armadi, video , frigoriferi etc,) predisposti per il Centro Congressi , sono di proprietà della Procedura Fallimentare della [REDACTED] S.r.l. , che vengono posti in vendita contestualmente agli immobili del lotto 1 per il prezzo, aggiuntivo, di € 8,850,00. come da verbale e stima dei beni mobili del 9 luglio 2007 del fallimento, il tutto con le indicazioni che indicherà il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari .*

**Identificazione catastale:** a) la villa, con il giardino storico, il cortile lastricato e il cortile terrazzato, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, nel foglio 7 con la particella 9 sub.35, categoria D/8, R.C. € 18185,00.

La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto al piano terzo (soffitte) è ancora rappresentata la terrazza a tasca in realtà , ad oggi, divenuta sottotetto per abuso edilizio nella realizzazione della terrazza (vedi sanatoria); inoltre risulta mancante la rappresentazione di un ripostiglio adiacente alla ex terrazza a nord e dell'avancorpo (locale tecnico) lato est nonché la rappresentazione di una parte del perimetro dell'edificio . Inoltre nella piante del giardino storico che fa parte della resede esclusiva, nell'angolo nord-est non è rappresentato il pianerottolo e la breve scala che conduce all'ingresso del sub.31 di proprietà di terzi. L'eventuale aggiudicataria dovrà presenta, a sua cura e spese, pratica Docfa con nuova planimetria catastale raffigurante lo stato attuale dei luoghi.

I piccoli annessi sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, nel foglio 7, mappale 9 sub.33, categoria C/2, classe 3, mq.20, R.C. € 82,63.

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto .

Appartamento custode sub.36 è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, ancora al conto della [REDACTED] per non introdotte vulture catastale della sentenza di annullamento dell'atto di compravendita, foglio 7, mappale 9 sub. 36, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, R.C. € 213,68.

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato attuale dei luoghi.



Il tunnel delle cantine è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, nel foglio 7, mappale 9 sub.37, categoria C/2, classe 3, mq.200, R.C. € 826,33.

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato dei luoghi.

b) Il magazzino è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, nel foglio 7, mappale 9 sub.27, categoria C/2, classe 3, 50 mq., R.C. € 206,58.

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

c) Il terreno circostante è censito al Catasto Terreni del Comune di Porcari, foglio 7, particella 2227 di mq. 7563, vigneto di 1, R.D. € 87,88, R.A. € 50,78.

Trattandosi di fatto non di terreno spoglio ma di giardino attrezzato occorre che l'aggiudicatario, a sua cura e spese, presenti l'accampionamento del complesso piscina e locali di servizio, accampionamento del piccolo ripostiglio già in mappa posto nell'angolo nord-ovest. Preventivamente deve predisporre il frazionamento delle aree da cedere alla confinante parrocchia come da convenzione del Piano di Recupero nonché l'area su cui insiste la piattaforma tecnologica.

**Confini:** a) la villa confina : con via di Monte, cortile terrazzato antistante la via Ruga della Chiesa, cortile lastricato, vano scale distinto con la particella 9 sub.19; il piano seminterrato confina con terrapieno da più lati, via Ruga della chiesa, quartiere distinto con la particella 9 sub.36; il piano primo confina con area su via di Monte, area su cortile lastricato, area su cortile terrazzato, vano scale particella 9 sub.19, quartiere distinto dalla particella 9 sub.15; il secondo piano confina e la soffitta confinano con area su via di Monte, area su cortile lastricato, area su cortile terrazzato, quartiere distinto con la particella 9 sub. 16.

I piccoli annessi censiti con il sub.33 confinano con locale Enel, cortile asfaltato, s.s.a.

L'appartamento del custode sub.36 confina con la particella 9 sub.35, particella 9 sub.37, s.s.a.

Il tunnel delle cantine sub.37 confina con terrapieno da più lati, area su giardino storico, quartiere distinto con la particella 9 sub.36, s.s.a.

b) Il magazzino sub.27 confina con cortile lastricato, particella 9 sub.28, strada comunale di Monte, vano scale distinto con la particella 9 sub.19; s.s.a.



c) Il terreno circostante, con il cortile terrazzato e il giardino all'italiana mappale 2227 confina con il mappale 9, mappale 2437, mappale 19, mappale 13, via dei Giannini, via delle Sarte, s.s.a.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### Vincoli e oneri giuridici della proprietà:

VINCOLO storico (decreto di vincolo n° 8 del 2000, notificato al Sindaco del Comune di Capannori in data 24 gennaio 2001) la SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI, sede di Pisa, notificava il decreto di vincolo con allegata planimetria catastale contornata e tratteggiata in rosso la zona vincolata, al Sindaco del Comune di Porcari " quale titolare dei poteri urbanistici, nel cui territorio è ubicato il complesso immobiliare denominato " [REDACTED] e sue pertinenze ". Segnato in catasto nel foglio 7 mappale 9, sub 3-4-5-6-7- (N.B. identici identificativi catastali erano indicati anche nell'atto di acquisto e pignoramento) con il quale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a, del decreto legislativo del 29 ottobre 1999 n° 490 (ex legge 1089 / anno 1039) il complesso di cui sopra viene dichiarato di interesse particolarmente importante e veniva, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato decreto legislativo. Dai dati identificativi catastali riportati si evince, con chiarezza, che veniva sottoposto al vincolo l'intero mappale 9, precisamente tutti gli edifici, gli spazi esterni lastricati, nonché il giardino storico come individuato nelle planimetria allegata al decreto.

Una piccola porzione del compendio immobiliare il magazzino sub. 27, è gravato oltre al vincolo di cui sopra ai vincoli ed oneri di natura condominiale nascenti dal regolamento di condominio del contiguo comparto di U.I. denominato " [REDACTED] " con annesse tabelle millesimali, che è allegato all'atto di compravendita del Notaio Roberta Crestetto di Milano del 18.04.2002 rep.n.18934 trascritto a Lucca il 02.05.2002 al n.5071 part.

Con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Roberta Crestetto di Milano del 11.06.2002 rep.n.19071 trascritto a Lucca il 17.06.2002 al n. 7208 part. a favore della [REDACTED] e contro la [REDACTED] è stata costituita servitù di manutenzione e di passaggio pedonali per beni identificati catastalmente con le particelle 9 sub.30 e sub.31, quale fondo dominante, e quale fondo servente il terreno e



lastricato distinto con la particella 9 sub.29 ( ora sub.35. ) e mappale 2227. In proposito (vedi pag. 21-22-23-24-e 25 planimetria ) a favore dell'unità immobiliare [REDACTED] [REDACTED]" (mappali 9 sub.30 e sub.31) di proprietà della [REDACTED], servitù di manutenzione della piattaforma tecnologica posizionata nell'area adiacente al "[REDACTED] [REDACTED]" lato sud nonché servitù di accesso attraverso la particella 9 sub.29 oggi sub.35. Il giardino storico all'italiana, il cortile lastricato posto nella parte tergale della villa ed esteso quale piazzale asfaltato sino alla cabina Enel sul confine di levante (quali porzioni del citato sub.35) sono pertinenze della [REDACTED] e non costituiscono parti comuni dell'intero comparto. Sul piazzale asfaltato, nella porzione delimitata tra il cancello carrabile si via di Monte civico n.16 e la cabina Enel sono stati ricavati spazi per la sosta di auto ,non condominiali, salvo la concessione ad uso sosta riconosciuto alle unità immobiliari individuate dai sub.14-15-25

L'area scoperta mappale 2227 del compendio immobiliare è gravata , oltre che da una parte delle servitù sopra menzionate ,da concessione di accesso carraio e sosta nel piazzale per parcheggio con ingresso dalla via Giannini a favore di tutti gli acquirenti delle porzioni di immobile facenti parte del complesso immobiliare "[REDACTED]" e "[REDACTED]" . L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno

regolamento redatto e imposto dalla soc. venditrice . (N.B. a tutto oggi non vi è notizia e/o conoscenza che sia stato redatto il regolamento di cui sopra)

Dal citato piazzale parcheggio alle abitazioni delle residenze di cui sopra è concesso l'attraversamento pedonale della proprietà lungo i percorsi attrezzati ed individuati da apposita segnaletica oltre che l'uso del cancello pedonale su via del Monte al civico n.16.

Il compendio immobiliare è sottoposto a tutti vincoli derivanti dalla normativa urbanistica-edilizia vigente, dalla normativa paesaggistica, ambientale, idraulica etc. oltre che da quelli contenuti negli atti autorizzativi, *nonché dalle clausole contenute nell'atto di Convenzione stipulato il 14.04.2000 rep.n.1968 tra il Comune di Porcari e la società [REDACTED] Dipendente dal Piano di Recupero "[REDACTED]"* adottato con deliberazione del C.C. di Porcari numero 16 in data 19.05.1999; piano divenuto operante ai sensi della L. R.T. n.59/1980 a seguito della deliberazione del C.C. di Porcari n.31 del 27.09.99. Vedasi allegata Convenzione con relativa planimetria e planimetria colorata



a pag. 18 nonché quanto descritto e visualizzato nelle pagine 21-22-23-24-25 della presente perizia.

**Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

**- Nota di Trascrizione n. 13280 del 23.10.2006**

Verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 29.09.2006 rep.n.2563/2006 a favore della [REDACTED] sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117. (per la corrispondenza con gli attuali dati catastali dei beni vedasi il relativo paragrafo in appresso)

**- Nota di Trascrizione n. 8028 del 26.06.2007**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 06.06.2007 rep.n. 1302/2007 a favore della massa dei creditori. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 102 del 14.01.1999**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Massimo Vinciguerra del 28.12.98 rep.n.23029, a favore del [REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117.

**- Nota di Iscrizione n. 1094 del 18.03.2004**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 04.03.2004 rep.n.703/04 a favore della società [REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari mappali 9 sub.17, sub.18, sub.19, sub.24, sub.26, sub.27, sub.28, sub.29.

**- Nota di Iscrizione n. 2694 del 23.06.2004**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Gianni Donetti del 26.06.2004 rep.n.30902 a favore della [REDACTED] sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari mappali 9 sub.17, sub.18, sub.35, sub.37.



**- Nota di Iscrizione n. 2913 del 10.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 23.08.2004 rep.n.31056 a favore del [REDACTED].

L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di Porcari mappali 9 sub.17 sub.18, sub.35, sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 3132 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore della [REDACTED].

L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di Porcari mappali 9 sub.35, sub.37, sub.17, sub.18, sub.27, sub.28, sub.33.

**- Nota di Iscrizione n. 3133 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore del [REDACTED]. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari mappale 9 sub.35, sub.37, sub.17, sub.18, sub.27, sub.28, sub.33.

**- Nota di Iscrizione n. 2890 del 21.11.2018**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato di cui alla Nota di Iscrizione n. 102 del 14.01.1999, a favore della [REDACTED].

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il magazzino sub.27 ha i seguenti millesimi di proprietà della [REDACTED]

tabella A ex casa del Fattore: millesimi generali 72/1000

tabella B: millesimi di proprietà relativi al corpo di fabbrica

ex casa del fattore 102/1000

tabella C ex casa del Fattore: millesimi scale e parti a comune 185/1000

**Ulteriori avvertenze:** in merito al complesso della villa non è stato raggiunto un regolamento di condominio che faccia riferimento alla villa stessa, sono solo presenti due regolamenti di condominio relativi alla [REDACTED] e [REDACTED].

Solo in data 15.05.2022 è giunta al sottoscritto una email con allegato verbale di assemblea datato 29.06.2010 con allegato bilancio consuntivo dell'anno 2012 dove sono



esplicitati i millesimi di tutto il complesso ma non essendo una documentazione completa non è possibile riferire in merito.

~~PER INFORMAZIONI AGGIUNTE~~

#### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Attuale proprietario:** [REDACTED] alla quale il complesso, con maggior consistenza, è pervenuto dai [REDACTED] [REDACTED] con atto del Notaio Marco Traspadini di Milano del 15.05.1998 rep.n.2233 racc.1197, registrato a Milano il 03.06.1998 al n. 11566 serie 2V e trascritto a Lucca il 05.06.1998 al n. part. 5296. Tale compravendita è stata ratificata in forza di delibera assunta dall'assemblea ordinaria della [REDACTED] verbalizzata con atto del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia del 16.12.1998 rep.n.22904 racc.9362 registrata a San Remo il 29.12.1998 al n. 1796 e trascritta a Lucca il 14.01.1999 al n. 409 part. [REDACTED]

#### Precedenti proprietari:

[REDACTED] i diritti di 12/27 sono pervenuti per successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 18.04.1993, denuncia di successione n. 100 vol.1415 registrata a Lucca il 15.10.1993 e trascritta a Lucca il 17.12.1993 al n. 11977; eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Guido Ponti del 30.04.1993 rep.n.19363 registrato a Lucca il 14.05.1993 al n. 1642.

Alla [REDACTED] i diritti di 8/27 [REDACTED] i diritti di 4/27 sono pervenuti per successione di [REDACTED] apertasi il 02.02.1980 come da denuncia di successione n.78 vol.1199 registrata a Lucca il 15.07.1980 e trascritta a Lucca il 17.11.1982 al n. 9297, devoluta in forza di testamento olografo del 08.12.1979 pubblicato con verbale del Notaio Alberto Levi del 11.02.1980 rep.n.15192 registrato a Lucca il 13.02.1980 al n.871 e trascritto a Lucca il 06.03.1980 al n. 2060 part.

Alla [REDACTED] i diritti di 3/27 erano pervenuti per successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 08.03.1965, denuncia di successione n. 665 vol.990 registrata a Lucca il 06.07.1965 e trascritta a Lucca il 01.10.1965 al n. 4722 e successivo atto di divisione a stralcio del Notaio Enrico Micheloni del 18.02.1967 rep.n.25448 registrato a Lucca il 10.03.1967 al n. 875 vol.461 e trascritto a Lucca il 24.04.1967 al n. 2545 vol.593.



**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

- Preliminarmente vedasi quanto riportato nel paragrafo 1.4 Principali atti Urbanistici ed Edilizi relativi all'antico e intero complesso le cui origini risalgono al 1.500 che nel tempo ha subito modifiche e ampliamenti fino alla fine del 800 inizio 900, come si evince dalla relazione storica della Soprintendenza.

Stante quanto sopra, ai fini urbanistici, l'edificazione del complesso immobiliare risale è anteriore al 1942 e successivamente modificato e trasformato con parte dei titoli con gli atti sotto elencati.

**Elenco atti Autorizzativi Edilizi e Vincolo :**

- Autorizzazione Edilizia 164/1998 (P. E. 400/1998) per opere di manutenzione straordinaria relative alla copertura e agli intonaci delle facciate della Villa dell'intero fabbricato che corre lungo la via del Monte ;
- D.I.A. 456/1998 (prot. 3876 del 16/03 1998), opere interne " risanamento degli intonaci interni e predisposizione alloggiamento impianti (avente ad oggetto l'ex casa del fattore);
- C.E. 141 del 29-11-1999 (P.E. 28 /1999) per opere interne e nuova distribuzione dei locali, avente ad oggetto l'ex casa del fattore ;
- Piano di Recupero adottato dal Consiglio Comunale di Porcari con delibera n° 16 del 19 maggio 1999 , Delibera n° 31 del 27 settembre 1999 ; corredata di convenzione rep. 1968 del 14 aprile 2000 ( stipulata tra il Comune e la [REDACTED] in data 27 settembre 1999, che non risulta trascritta);
- C.E. n° 223/2000 del 26 ottobre 2000 (P.E. n° 274 / 2000 – prot. 11206 del 2000) riguardante tutti gli edifici del complesso edificato [REDACTED] ; di cui una parte destinati a civile abitazione nei comparti degli edifici agricoli ,in civile abitazione ; la villa e sue pertinenze destinata a Albergo con ristorante nelle cantine semi-interrate ;
- NULLA OSTA SOPRINTENDENZA n° 5328/E460 del 26.04.2001 , relativo alle opere previste nella C.E. a variante della 223/2000;
- C.E. n° 1 del 09 Gennaio 2006 - decaduta e archiviata - Variante della C.E. 223/2000 di cui sopra, (Pratica Edilizia n°126/2001) approvata dalla commissione edilizi in data 10.05.2001 e Nulla Osta Della Soprintendenza di Lucca - La variante riguardava quasi esclusivamente il comparto della villa Padronale nella quale non era più prevista la destinazione ad Albergo ma a Centro Congressi e/o scuola di Formazione Manageriale , con notevole riduzione degli interventi sulla struttura originaria dell'edificio ; non veniva realizzato il ristorante nel tunnel delle cantine; era previsto un piccolo appartamento del custode nel seminterrato della villa ; lievi modifiche agli appartamenti in particolare nei lotti 3 e 4 . La [REDACTED] non ha mai ritirato la concessione e ha eseguito i previsti lavori in assenza di titolo e quindi abusivamente;



- Autorizzazione Edilizia 134 / 2002 riferita alla trasformazione dell'ampio appezzamento di terreno , posto nella zona sud-est e nord dell'ampio comparto [REDACTED], censito nel foglio 7 mappale 2227 di mq. 7563 per realizzare un giardino attrezzato di piscina, piccolo edificio di servizio , camminamenti, scalinate , pergolati , zona parcheggio con ingresso dalla via dei Giannini (terreno non ricompreso nel Vincolo Monumentale della Villa). Si fa rilevare che, dall'esame degli elaborati grafici prodotti nella sanatoria n. 49/2020 e riferiti alla A.E. in oggetto, sembra che questa Autorizzazione avesse ad oggetto anche parte della resede di competenza della Villa soggetta a citato Vincolo Monumentale . Pratica che lo scrivente non ha potuto visionare direttamente in quanto attualmente non reperibile presso l'archivio comprese anche le due varianti della citta autorizzazione Comunale rintracciate dal tecnico Comunale ;
- A.E. n° 147 del 09-07-2002 (Pratica Edilizia 265/2002 prot. 9369 del 2002) avente per oggetto l'apertura Cancelli Pedonale Condominiale – Si precisa che questo cancello rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che sembra non risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative ai Nulla Osta rilasciato della Soprintendenza ;
- Pratica Edilizia 357/2002 (prot. 12695 del 2002) Comunicazione di opere urgenti , opere non ben definite ;
- A.E. 189 del 19 settembre 2002 (Pratica Edilizia 359/2002 prot. 13027 del 2002) Autorizzazione per ricostruzione muro in pietra ;
- D.I.A. 425/2002 (Prot. n° 15711 del 21-10-2002) relativa alla copertura locale tecnico - Si precisa che il locale tecnico rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative all'ultimo Nulla Osta del 2021 e nella Sanatoria Edilizia del 2022 riportata in appresso ;
- A.E. n° 227 del 13-11-2002 (Pratica Edilizia 454/2002) Ricostruzione Muro di perimetrazione non ben identificato;
- A.E. n° 84 08-04-2003 (Pratica Edilizia n° 98/2003) Autorizzazione per Cavidotto interrato per linee telefoniche;
- A.E. n° 1 del 09-01-2004 (Pratica Edilizia 242/2003) variante alla A.E. 134 del 2002. Pratica che lo scrivente non ha potuto visionare direttamente in quanto attualmente non reperibile presso l'archivio Comunale come già accennato ; ;
- A.E. n° 2 del 09-01-2004 (Pratica Edilizia 435/2002) variante alla A.E. 134 del 2002. Pratica che lo scrivente non ha potuto visionare direttamente in quanto attualmente non reperibile presso l'archivio Comunale , come già accennato ;
- Nulla Osta Soprintendenza n. 10099 rilasciato 12 ottobre 2017, per opere eseguite in difformità della C.E. 223/2000 opere che erano previste nella menzionata variante del 2001 ,mai ritirata e quindi decaduta al agli atti autorizzativi viene presentata Domanda di Sanatoria presso la Soprintendenza Di Lucca prot. 8677 del 06.settembre 2017. Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare [REDACTED]
- Integrazione della pratica di N.O. di cui al punto precedente prot. 3330 del 11 aprile 2018 (per l'omissione dell'abuso della terrazza a tasca sul tetto della villa e varie imprecisioni grafiche e dimenticanze) con deposito elaborati grafici e relazione tecnica, a cui ha fatto seguito integrazione e documentazione a chiarimento prot. 410



del 15-01-2019 e successiva integrazione. Pratica dichiarata conclusa dalla Soprintendenza con il pagamento della sanzione avvenuta in data 09-06-2021. *Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare* [REDACTED].

Si riporta un breve riepilogo dello sviluppo della pratica. Con comunicazione del 22 marzo 2021 la Soprintendenza di Lucca comunicava parere legittimante e irrogazione sanzione amministrativa, indicando che le opere abusive interne eseguite alla villa erano ritenute compatibili ai fini della conservazione e non si richiedeva la remissione in pristino ma la sanzione; mentre per la terrazza sul tetto era stata ritenuta non compatibile ai fini della conservazione per la quale si richiede la remissione in pristino della continuità del tetto. Il ripristino del tetto è stato effettuato in conformità alle indicazioni dell'[REDACTED] della Soprintendenza, e dichiarazione fine dei lavori da parte dell'Arch. progettista e direttrice dei lavori prot. 5780 del 17 giugno 2020. Per i lavori abusivi interni, ritenuti compatibili alla conservazione l'Ufficio ha applicato una sanzione di € 1032,00. Il tutto come risulta da comunicazione della Soprintendenza del 22 marzo 2021 n. 3234-P, inviata per conoscenza anche al Comune (protocollo comune del 23.03.2021 n. 4929). Sanzione versata dalla Procedura Fallimentare in data 07.06.2021 e comunicata alla Soprintendenza con Pec del 11.06.2021.

- **Attestazione di Conformità in Sanatoria Edilizia n° 49/2020 dell'11 settembre 2020** (P.E. 306/2020) Per le difformità riscontrate rispetto alla A.E. 134/2002 relativa alla sistemazione del giardino attrezzato con piscina e parcheggio sull'area del ( Mappale 2227 ). La pratica in oggetto è stata predisposta, su incarico della procedura Fallimentare [REDACTED] dello stesso Architetto incaricato della pratica di N.O. della Soprintendenza ;
- **Attestazione di Conformità in Sanatoria Edilizia n° 20/2022 del 31 gennaio 2022** (P.E. n. 41/2022) - Domanda di Sanatoria edilizia riferita alle opere eseguite in difformità alla C.E. 223/2000 imputabili in gran parte al mancato ritiro della menzionata domanda di Variante alla C.E. 223 /2000. La pratica in oggetto è stata predisposta, su incarico della procedura Fallimentare [REDACTED] dallo stesso Architetto che ha seguito la pratica per N.O. della Soprintendenza. Si fa rilevare che, al fine di procedere con la definizione della citata pratica di sanatoria edilizia, in accordo con il funzionario del Comune di Porcari, considerato che la Soprintendenza non ha trasmesso ne alla Curatela ne al Comune copia degli elaborati allegati al N.O. rilasciato, lo scrivente ha eseguito nel 2021 accesso agli atti in Soprintendenza richiedendo copia integrale degli elaborati grafici e relazione tecnica riferita al citato N.O. , che sono stati prodotti in copia autentica al Comune di Porcari .

#### VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

In merito alle ultime pratiche di sanatoria Edilizia e al N.O. della Soprintendenza sola per la pratica dei fabbricati ,elencate in precedenza e predisposte su incarico della procedura Fallimentare [REDACTED] a seguito delle verifiche documentali eseguite dallo scrivente e dal confronto con lo stato dei luoghi, sono emersi alcuni errori di rappresentazione e alcune difformità non regolarizzate, come in appresso specificato :

- o **In merito alla sanatoria N° 49 del 2020**, avente per oggetto le difformità riscontrate rispetto alla A.E. 134/2002. Il sottoscritto ha ritenuto opportuno eseguire " l'accesso agli atti ", presso il Comune , per rintracciare l'originaria autorizzazione Edilizia n° 134/2002 . ed anche per cercare di comprendere il motivo della rappresentazione del



giardino storico e il lastrico lastricato posteriore fino alla cabina ENEL che sono in zona sottoposte a vincolo, mentre il giardino attrezzato (lappale 2227) non è in zona sottoposta a vincolo diretto. Dalle ricerche effettuate dai tecnici comunali sono emersi anche altre due Autorizzazioni Edilizie a variante della citata A.E. 134/2002, la A.E. n° 1 del 09-01-2004 e la A.E. n° 2 del 09-01-2004. In merito alle 3 A.E. elencate in precedenza non è stato possibile visionarle in quanto al momento non reperibili presso l'Archivio Comunale. Tale circostanza risulta dalla mail ricevuta dal Tecnico Comunale in data 19 maggio 2022, con la quale si dichiara che le citate A.E., rilevate nei registri, sono tutte fuori posto.

In considerazione di quanto sopra esposto, lo scrivente ha potuto solo riscontrare la conformità dello stato dei luoghi rispetto agli elaborati grafici allegati alla citata sanatoria, che non sono sufficientemente dettagliati in quanto fanno riferimento principalmente alle difformità oggetto di sanatoria. In appresso si riporta un sunto della relazione tecnica allegata alla Sanatoria che descrive le difformità che sono state riscontrate dal tecnico incaricato di redigere la Sanatoria, ma che lo scrivente non ha potuto riscontrare direttamente, non potendo visionare le citate A.E. :

La presente pratica è presentata a variante del progetto di sistemazione paesaggistica presentato in data 30.04.2002 con autorizzazione del Comune di Porcari n.134 del 2002. Si tratta di piccolissime modifiche nella realizzazione del progetto del parco. Tutto il parco della villa è stato realizzato come da progetto autorizzato della piscina. Le modifiche riguardano la sua dimensione in lunghezza che a differenza del progetto dove da autorizzazione era predisposta per una lunghezza di ml. 16,50 è stata realizzata di ml. 14,00. A fianco alla piscina, all'angolo sud-est, era prevista una vasca per piante acquatiche: La forma della vasca che è stata realizzata anziché avere forma di tipo rettangolare (come da progetto autorizzato) è stata costruita con disegno geometrico e un poco più piccola nelle dimensioni. I materiali rispettano le caratteristiche del progetto autorizzato, sono presenti pietra per bordo piscina e vasca piante acquatiche, pavimentazione zone adiacenti la piscina in cotto formato mezzane con finitura rustica, il tutto ben descritto dalla documentazione fotografica presente nella tavola unica allegata alla presente relazione.

In merito all'intero intervento di sistemazione del giardino, parcheggio ecc., vista l'impossibilità di consultare i citati atti autorizzativi originari, lo scrivente non ha potuto eseguire un riscontro di dettaglio della conformità, ad esempio:

- il fabbricato di servizio realizzato nelle vicinanze della piscina, che non è oggetto della sanatoria, negli elaborati della sanatoria è rappresentato solo sommariamente, mancano le dimensioni, manca la disposizione interna dell'edificio e la sezione, quindi non è stato possibile eseguire una verifica diretta della conformità del manufatto;
- Il parcheggio, i camminamenti esterni e le varie sistemazioni a giardino, sono state rappresentate in pianta solo graficamente, sono presenti solo alcune misure. Vista la



scala di rappresentazione, l'extrapolazione grafica delle misure è affetta da importanti approssimazioni dimensionali che rendono incerta ogni possibile verifica della conformità che possa essere eseguita dallo scrivente. In merito al riscontro delle poche misure riportate negli elaborati grafici, si fa rilevare che in relazione ai camminamenti presenti nel giardino attrezzato sono state rilevate alcune differenze che eccedono le tolleranze dimensionali, mentre per la zona a parcheggio non è stato possibile eseguire un controllo diretto a causa della vegetazione spontanea attualmente presente;

*In considerazione di quanto sopra esposto il sottoscritto ha solo potuto prendere atto della verifica di conformità eseguita dal tecnico incaricato dalla Procedura Fallimentare, relativa alla piscina, con il rilascio della Sanatoria n° 49 del 2020.*

--- & ---

- **In merito alla Sanatoria n° 20 del 2022** approvata dal Comune di Porcari con la **Condizione** che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara **“un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato”** ha rilevato alcune omissioni e inesattezze ed errori che in appresso si elencano :

- **nella sanatoria edilizia non è allegata la Tavola grafica rappresentativa dei Prospetti**, in proposito si tratta della tavola n. 11 di cui al Nulla Osta della Soprintendenza relativa ai prospetti sud e nord del complesso [REDACTED] nella quale sono evidenziate in rosso le difformità di prospetto. Mancando tale elaborato nella pratica di sanatoria le difformità di prospetto, evidenziate nella citata tavola 11 del Nulla Osta che erano state sanate per quanto riguarda il vincolo diretto ma non regolarizzate dal punto di vista edilizio perché non menzionate nella domanda di sanatoria ;

*In appresso si riportano le citate difformità di prospetto che si ritengono non regolarizzate dal punto di vista edilizio:*

- *nel prospetto sud:* la ringhiera della scala e le modifiche alle due finestre dell'appartamento del custode posto al piano seminterrato; dalla parte opposta è presente una scaletta con relativo pianerottolo (realizzato a cavallo tra il lastricato e il giardino storico) su terreno sub 35 della [REDACTED] che consente l'accesso all'appartamento sub. 31 piano 1° dell'ex limonaia di proprietà terzi; si fa infine rilevare che l'unità esterna dell'impianto di condizionamento della villa e il manufatto che contiene l'impianto di riscaldamento della stessa, non sono completamente rappresentate in quanto mancano i prospetti ;
- *Nel prospetto lato nord, nella citata tavola 11 allegata al N.O. della soprintendenza,* è indicata in rosso la chiusura di una piccola finestra rotonda, mentre nella sanatoria edilizia tale chiusura non è rappresentata ;
- Si ritiene che la mancata rappresentazione, nella sanatoria edilizia, delle citate difformità di prospetto, tali difformità non sono state regolarizzate .

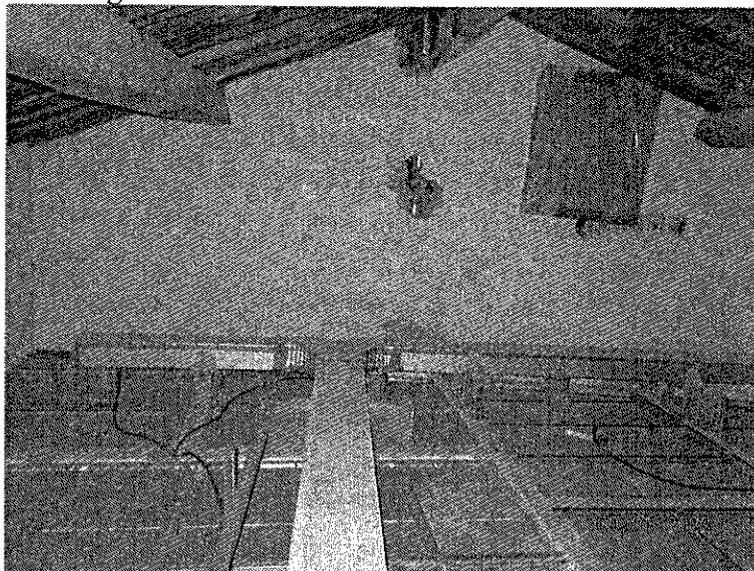


Pertanto come riferito si rende necessaria la presentazione di una nuova sanatoria edilizia a cura e spese dell'aggiudicatario con la sanzione minima di € 1032,00 oltre alle spese tecniche per la presentazione della pratica.

- **Nel corso dell'istruttoria della pratica in oggetto , dal confronto tra gli elaborati allegati alla domanda di Sanatoria Edilizia**, da quanto accertato in loco e dal Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza, sono emerse alcune incongruenze e omissioni, che riguardano prevalentemente la villa, **come evidenziate nel titolo rilasciato (sanatoria n° 20/2022) il cui contenuto si riporta in corsivo in appresso:**

- *“assenza di 3 lucernari sul tetto del fabbricato”* (falda lato nord). Lo scrivente fa rilevare che tali lucernari erano previsti nella CE 223/2000, ma non sono mai stati realizzati;
- *“un locale uso deposito presente nello stato concesso CE 223/2000 (come pure nello stato preesistente della Villa), nello stato di rilievo (attuale) non è più accessibile. Sulla base degli elaborati grafici rilasciati dalla Soprintendenza (riferiti al vincolo n. 5328/2001) è stato rilasciato N.O. in data 22.03.2021 n. 0003234-P . All'odierno la visione interna è stata consentita mediante un foro presente nella muratura come risulta dalla documentazione fotografica in possesso dell'ufficio a seguito di sopralluogo del 25.01.2022). Nel suddetto locale sono presenti tubazioni di ricircolo dell'aria è quindi di fatto un locale tecnico”*.

In merito a quanto indicato dall'Istruttore Comunale, si precisa che tale vano a tetto non può essere considerato un vano in quanto non definito da un solaio di calpestio ma da un semplice controsoffitto in cartongesso presente sopra i sottostanti servizi igienici posti al piano secondo, vedasi foto seguente .



- ***“alcune difformità grafiche tra lo stato legittimo PE 488/2020, lo stato attuale e lo stato autorizzato dalla Soprintendenza e relativo N.O. del 2021 relative alla quota di imposta di alcuni pavimenti, effettuati presumibilmente per installare tubazioni al fine di evitare di intervenire sulle murature interne della [REDACTED] (visibile esternamente un nuovo scalino interno alle spallette del portone di ingresso principale della [REDACTED] in corrispondenza della sala riunioni, in alcune aree dei piani superiori) .”***

Lo scrivente fa rilevare che, dal confronto tra lo stato attuale e le foto allegate ai vecchi atti autorizzativi, si può desumere con sufficiente attendibilità che le citate difformità relative alla modifica della quota di imposta di alcuni pavimenti, siano relative a parte del piano terreno e al piano secondo.

In particolare è stato rilevato: Al piano terreno nel portone di ingresso principale delle [REDACTED] è presente uno scalino aggiuntivo rispetto a quanto rilevabile dalle foto allegate ai titoli edilizi; al piano secondo, si rileva uno scalino di circa 8-9 cm localizzato nel varco di ingresso che si affaccia sul pianerottolo delle scale.

Si precisa che nelle sezioni allegate alla Sanatoria, la modifica della quota di imposta del pavimento interno, è stata erroneamente rappresentata al piano primo mentre tale intervento è stato realizzato al piano secondo.

- ***“una finestra in luogo di una porta presente nel N. 0. Ministeriale ma documentata dalle fotografie a testimoniare il mantenimento dello stato originario del compendio immobiliare” ;***
- Lo scrivente ha inoltre rilevato che nelle sezioni allegate alla Sanatoria Edilizia (sezione A-A e sezione B-B) sono riportate delle altezze che differiscono da quelle riportate nei vari N.O. della Soprintendenza e nella C.E. 223/2000 (ante vincolo). In particolare : l'altezza del fronte principale della Villa, indicata nei N.O. della Soprintendenza e nella C.E. 223/2000 è ml 11,48, mentre l'altezza rilevata dallo scrivente è circa ml 11,95 come indicato anche nella presente Sanatoria Edilizia; l'altezza in gronda del retro della Villa, indicata nei N.O. della Soprintendenza e nella C.E. 223/2000 è ml 11,63, mentre le altezze rilevate dallo scrivente sono circa ml 11,65 e ml 11,80, come indicato anche nella Sanatoria Edilizia . Considerato che la gronda del fabbricato non sembra sia stata oggetto di intervento, così come le pavimentazioni esterne delle resedi (realizzate in pietra), si può ipotizzare che le citate differenze di altezza siano imputabili ad un errore di misurazione nel rilievo originario che si è trascinato nei vecchi atti autorizzativi e anche nell'ultimo N.O. rilasciato dalla Soprintendenza. Si ritiene che tali “Difformità” debbano essere comunque regolarizzate evidenziandole in un nuovo N.O. da richiedere alla Soprintendenza .



Relativamente alle citate differenze nella Sanatoria è stata inserita la seguente Condizione **“...è rilasciato a condizione che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le provincie di Lucca e Massa Carrara, un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato.”**

Lo scrivente ritiene che la citata “Condizione” sia stata inserita nel titolo (Sanatoria n° 20 /2022) per informare il Ministero della Cultura e la Soprintendenza di Lucca delle risultanze di cui sopra, e nel contempo stimolare la parte interessata a prendere contatti con l'ente a tutela del vincolo, per capire cosa intenda fare l'Ufficio a fronte della comunicazione ricevuta, o se necessiti presentare un nuova domanda di N.O. per le ulteriori difformità riscontrate nel corso della definizione della Sanatoria Edilizia .

In relazione alla citata “Condizione”, in data 9 febbraio 2022 , l'Architetto incaricato dal Curatore del fallimento [REDACTED], ha inviato tramite P.e.c., agli enti di cui sopra , nonché all'Architetto della Soprintendenza quale istruttore della menzionata pratica, e per conoscenza anche al Comune e allo scrivente, copia integrale della pratica di Sanatoria edilizia di cui sopra , intendendo così di avere adempiuto alla menzionata condizione .

**Stante quanto sopra lo scrivente non è in grado di riferire se la Soprintendenza si pronuncerà e con quale esito in risposta a tale produzione documentale, o se dovrà essere presentata una ulteriore richiesta di N.O. che contenga anche le omissioni e corregga gli errori descritti. Lo scrivente non è in grado di esprimersi in merito all'esito di questa eventuale nuova richiesta di N.O. .**

Nel titolo approvato il Comune quantifica la sanzione complessivamente in € 32,162,27 ( tra oblazione e contributo di costruzione) di cui € 2.000,00 per l'oblazione riferita ai due appartamenti ( Lotti 3 e 4 - € 1.000,00 ciascuno ) e Euro 30,162,29 per la Villa ( Lotto 1 ) .

**Nella lettera di accompagnamento si prescrive che le citate sanzioni dovranno essere versate entro un anno dal 31.01.2022 e quindi entro il 31.01.2023 .**

**Ulteriori difformità rilevate oltre quelle già oggetto di Sanatoria Edilizia e N.O. Soprintendenza:**

- Sul tetto della porzione di edificio ex casa del fattore lato nord sono presenti le unità esterne del sistema di climatizzazione dei vari appartamenti tra cui si presuppone anche quelle degli appartamenti di cui ai lotti n. 3 e 4. Non è stato possibile ricostruire l'epoca di realizzazione di tali opere, se siano state realizzate prima o dopo la notifica del vincolo monumentale avvenuta nel 2001, e quindi se oltre alla sanatoria edilizia sia necessario anche acquisire il N.O. della Soprintendenza, che per tale tipologia di opera si dubita possa essere rilasciato;
- Cancello pedonale presente lungo la via del Monte n. 16 , di cui alla A.E. n° 147 del 09-07-2002 . Considerato che tale opera rientra nella perimetrazione del vincolo diretto del Ministero e che non risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative ai Nulla Osta rilasciati dalla Soprintendenza è da ritenersi abusivo e quindi dovrà essere oggetto di Sanatoria Edilizia previa Nulla Osta della Soprintendenza;



- Opere di sistemazione della porzione di resede posta a levante lungo la via del Monte, destinata in parte a parcheggio e in parte a verde (che rientra nella porzione sottoposta a vincolo del Ministero), presenta delle difformità rilevate dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati grafici allegati al primo N. O. della Soprintendenza del 2001. Tali difformità non sono state inserite nell'ultimo N.O. rilasciato, dovranno quindi essere oggetto di nuovo Nulla Osta della Soprintendenza e nuova Sanatoria Edilizia;
- Opere di sistemazione della porzione di giardino posta a sud della Villa "Giardino Storico" (che rientra nella porzione sottoposta a vincolo del Ministero), presenta alcune leggere differenze tra lo stato attuale e lo stato autorizzato con il primo N.O. del 2001. Tali differenze (tra cui la mancata realizzazione delle sedute in pietra, mancata realizzazione bordature verdi del giardino, oltre ad altre leggere modifiche) si ritengono dovute al mancato completamento dei lavori e stato di abbandono. Nel caso si voglia mantenere la configurazione dello stato attuale si ritiene dovrà essere richiesto nuovo N.O. alla Soprintendenza e dovranno essere inserite le modifiche in una sanatoria edilizia. Nel caso si voglia completare l'intervento così come autorizzato nei citati N.O. della Soprintendenza, sarà necessario presentare un idoneo titolo abilitativo edilizio;
- Manufatti destinati in parte a Cabina Enel, in parte a ripostiglio e in parte a porticato, posti a levante della resede lungo la via del Monte, risultano difformi da quanto autorizzato nella C.E. 223 del 2000, in particolare: il fabbricato nel suo complesso sembra avere dimensioni inferiori a quanto autorizzato; all'interno del fabbricato la porzione destinata a cabina enel ha dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato, mentre la porzione destinata a ripostiglio ha dimensioni inferiori; al posto dei previsti servizi igienici è stato realizzato un ripostiglio aperto a forma di portico e con diverse dimensioni; altro manufatto autorizzato in aderenza ai citati servizi igienici non è stato invece realizzato mentre è presente un lavatoio. Per la regolarizzazione di tali difformità, lo scrivente non è riuscito a ricostruire l'epoca di realizzazione degli interventi, se siano stati o meno realizzati prima o dopo la notifica del vincolo Ministeriale avvenuta nel 2001, e quindi se oltre alla presentazione di Sanatoria Edilizia sia necessaria anche l'acquisizione del N.O. della Soprintendenza;
- Per la regolarizzazione delle ulteriori difformità sopra elencate, dovranno essere predisposte una nuova pratica di N.O. e una nuova Sanatoria Edilizia, con una spesa indicativa (considerato il rilievo del fabbricato e la relativa restituzione grafica) di € 20.000,00 oltre le eventuali sanzioni che non sono al momento quantificabili;
- Infine si fa rilevare che, per quanto attiene al piano interrato della Villa (escluso l'appartamento del custode sub. 36) e al "tunnel" delle cantine seminterrate (sub.37), poste sul lato sud della resede retrostante la Villa, non sembra siano state interessate da particolari interventi edili e quindi si ritengono sostanzialmente rimaste allo stato originario.



**GIUDIZI DI CONFORMITA':****Conformità edilizia :**

*Si rimanda a quanto esposto in dettaglio al punto precedente anche in merito al Vincolo Storico.*

*Costi di regolarizzazione* da versare per il ritiro della Sanatoria n. 20/2022 pari a € **30.162,27** entro il 31.01.2023. In merito alle ulteriori difformità elencate in precedenza i costi di regolarizzazione sono stati indicativamente quantificati in € **20.000,00** oltre Sanzioni che non sono al momento determinabili .

**Conformità catastale:**

Vedasi quanto riportato nel paragrafo Referenze Catastali.

Per la presentazione di pratica Docfa con nuova planimetria dell'intero sub.35 (villa e lastricati); per quanto riguarda il terreno mappale 2227 frazionamento delle aree da cedere alla confinante parrocchia come da convenzione del Piano di Recupero nonché dell'area su cui insiste la piattaforma tecnologica ; accampionamento del complesso piscina e locali di servizio , accampionamento del piccolo ripostiglio già in mappa posto nell'angolo nord-ovest del terreno ; lo scrivente valuta, in via orientativa , la somma complessiva di € **12.000,00** circa compresi oneri di legge

**Corrispondenza dati catastali /atto di pignoramento:**

Vedasi quanto riportato al paragrafo 2 sopra riportato.

**VALUTAZIONE DEL LOTTO:**

**In merito al metodo di stima adottato e alle condizioni di vendita degli immobili si rimanda ad una attenta lettura di quanto riportato ai paragrafi 5 Metodo di stima adottato e 5.1 Condizioni di vendita degli immobili.**

Sulla base del metodo di stima adottato, dall'insieme dei dati presi in considerazione comparati con lo stato di fatto ,che gli immobili vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano e quindi comprensivi dei lavori di ripristino delle parte descritte lo scrivente determina , con la dovuta approssimazione e attendibilità , il più probabile valore unitario, in via prudenziale per : la villa ; immobili annessi, lastricati e giardino storico , magazzino, in € 1.400,00 al mq per la superficie commerciale ponderata .



Per il giardino attrezzato di mq 7563 con : piscina e locale di servizio , solarium ,vecchio ripostiglio di piccole dimensioni ; camminamento in pietra centrale che segue l'andamento dei terrazzamenti parzialmente in gran parte ricoperti di piante decorative e arbusti floreali e vari corredati di muretto in pietra ; zone pianeggianti in pietra , ampia area di sosta per parcheggio con accesso da via dei Giannini ; il tutto in ottime condizioni anche per i lavori in corso di manutenzione ,dotato di un efficace impianto di illuminazione , si stima un valore a costo di costruzione prudentiale in € 340.000,00 sulla base del seguente sintetico e approssimativo capitolato dei lavori :

- costi per piscina e fabbricato di servizio , impianto trattamento acqua a corpo	€ 60.000
- camminamenti lastricati , scalinate , muretti di sostegno scarpate ; a corpo	€ 65.000
- per esecuzione impianto luce di tutto il terreno ; a corpo .....	€ 25.000
- per realizzazione l'area a parcheggio carrabile in terra battuta e ghiaia con strada asfaltata di collegamento fino al cancello scorrevole compreso, articolato circa 900 mq. a corpo	€ 60.000
- valore dell'area di mq. circa 7.536 a € 10,00 mq. =	€ 75.000
<b>valore cespite C ) prudentiale (mappale 2223).....</b>	<b>€ 285.000</b>

## VALORE DI MERCATO:

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

descrizione	consistenza	valore
A) villa	mq. 947	
pertinenze	mq. 249	
B) magazzino	mq. 43,	
	<i>Totale mq. 1239 x 1.400mq =</i>	€ 1.734,600,00
C) giardino attrezzato	mq. 7563 vedi valore	€ 285.000,00
<b>Lotto 1 ) .....</b>	<b>totale Euro</b>	<b>2.019.600,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità :		- € 62.162,27
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :		<b>€ 1.957.437,73</b>



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedasi anche quanto riportato al Capitolo 5.1 Condizioni di vendita degli immobili) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute, per le servitù di passo che lo gravano nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore a base d'asta      € 1.957.437,73-20%=                                      **€ 1.565.950,00**

. 0 . 0 .

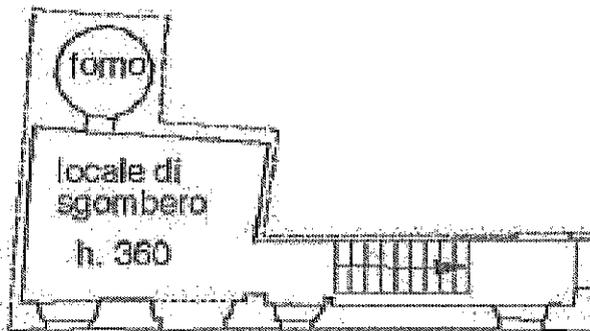
**LOTTO 2**

La piena proprietà 1/1 di un piccolo locale ad uso magazzino ( identificato con il mappale 9 Sub.28 ), posto all'interno dell'antico complesso immobiliare denominato **██████████**, al piano terreno del corpo di fabbricato che in origine era denominato " del fattore " che costeggia la Via pubblica denominata Del Monte . E' raggiungibile dalla via pubblica mediante diritto di passo pedonale che ha inizio dal cancello pedonale sulla via al n° civico 16 (ingresso D condominiale ) . Il diritto di passo pedonale si sviluppa in aderenza al fabbricato condominiale percorrendo il *lastricato di pertinenza e proprietà della Villa ( sub 35 )* articolato in due tratti a forma di elle adiacenti il muro dell'edificio per raggiungere l'ingresso contrassegnato con il n° 2 (corrispondente all'accesso G condominiale ) vedasi la planimetria riportata a pagina 22 nella premessa della relazione . Il locale ha configurazione irregolare dotato a nord di appendice costituita dall'antico forno ,inutilizzato , che è rimasto come puro simbolo dell'antica tradizione e come tale è stato conservato . Allo stato se ne sconsiglia l'utilizzo essendo incerto il funzionamento della canna fumaria che potrebbe essere interrotta o del tutto insufficiente ai piani superiori. All'interno , a destra della porta di accesso, è presente una rampa di scale che raggiunge un piccolo pianerottolo del piano primo ove sono presenti gli ingressi di due appartamenti, contraddistinti con i Sub 11 e 12 che hanno lo stesso diritto di passo pedonale esterno del futuro proprietario , fino alla porta di accesso. Superata la porta di ingresso i titolari e/o inquilini dei menzionati appartamenti , devono raggiungere la scala ,posta sulla destra



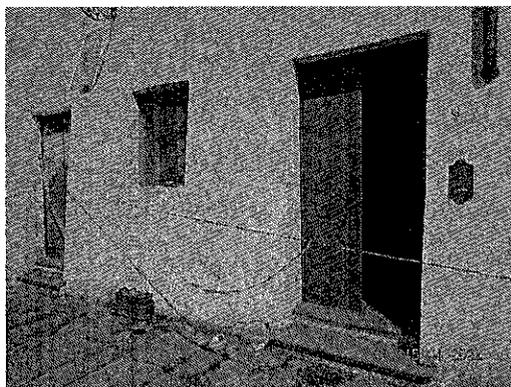
percorrendo il tratto più breve per raggiungerla e salire fino al pianerottolo ove sono posti gli ingressi ai citati appartamenti. Il locale è dotato di finestra adiacente alla porta per cui è ben illuminato naturalmente oltre ad essere dotato di impianto elettrico autonomo come si evince dal piccolo quadro con interruttore magnetotermico posto nella spalletta interna del muro adiacente la porta di ingresso.

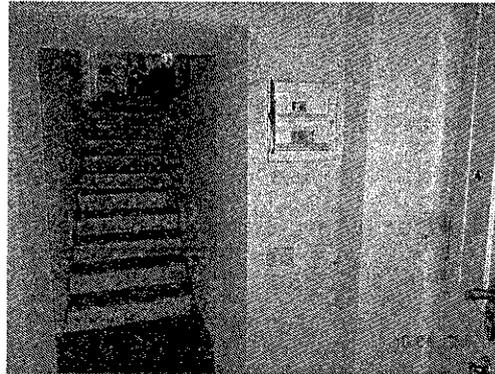
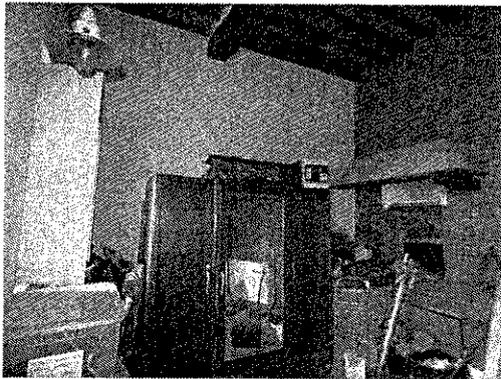
- Condizioni Generali del locale di cui trattasi: Normale
- Superficie indicata nel certificato catastale : mq. 34
- **E' sottoposto al vincolato Storico della Soprintendenza con diritto di prelazione e/o enti aventi diritto ma non al vincolo di inscindibilità, nonché dei vincoli urbanistici previsti per la zona A/1**
- manca delle certificazioni degli impianti e dell'agibilità.



Planimetria catastale fuori scala

Documentazione fotografica del ripostiglio con forno e scala





**Possesso** : l'immobile temporaneamente è occupato , senza titolo , sembra dall' inquilino del sub. 11 , per il quale l'IVG di Lucca , custode nominato dal tribunale , sta provvedendo perché sia disponibile entro il 15 giugno 2022 come da impegno dell'occupante . Nel Comunque viene posto in vendita libero da persone con le citate servitù di ingresso e passo per raggiungere , mediante la scala interna scala interna, il pianerottolo che disimpegna i due appartamenti censiti in catasto con Sub. 11 e 12 .

**Superficie commerciale a uso magazzino** svolti i dovuti rilievi che comprendono l'area libera del locale , circa 12 mq. , lo spazio occupato dal forno e dalla scala circa 11. mq. ; nonché  $\frac{1}{2}$  dell'area occupata dai muri perimetrali per circa 8 mq. per un totale di mq. 31 circa; tenuto conto delle condizioni limitate dell'area utilizzabile e dei gravami delle servitù , lo scrivente ritiene doveroso ridurre del 60% l'area di cui trattasi per ottenere quella commerciale pari a mq. 12 in cifra tonda .

**Identificazione catastale:** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, foglio 7 mappale 9 sub.28, categoria C/2, classe 3, mq.22, R.C. € 90,90.

La planimetria catastale non è corretta perché a destra la scala non deve essere rappresentata per intera fino al pianerottolo di ingresso ai Sub. 11 e 12 del piano primo ,con relative finestre , ma deve essere rappresentata solo in parte e non devono essere indicate le finestre del piano primo. L'aggiudicatario dovrà presentare pratica Docfa di variazione con la nuova planimetria catastale.

**Confini:** mappale 9 sub.27, mappale 9 sub.11, mappale 9 sub.12, s.s.a.



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****Vincoli e oneri giuridici della proprietà:**

VINCOLO storico (decreto di vincolo n° 8 del 2000, notificato al Sindaco del Comune di Capannori in data 24 gennaio 2001) la SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI, sede di Pisa, notificava il decreto di vincolo con allegata planimetria catastale contornata e tratteggiata in rosso la zona vincolata, al Sindaco del Comune di Porcari " quale titolare dei poteri urbanistici, nel cui territorio è ubicato il complesso immobiliare denominato " [REDACTED] e sue pertinenze ". Segnato in catasto nel foglio 7 mappale 9, sub 3-4-5-6-7- (N.B. identici identificativi catastali erano indicati anche nell'atto di acquisto e pignoramento) con il quale ai sensi dell'art. 2, comma 1 lettera a, del decreto legislativo del 29 ottobre 1999 n° 490 ( ex legge 1089 / anno 1039 ) il complesso di cui sopra viene dichiarato di interesse particolarmente importante e veniva, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato decreto legislativo. Dalla citata planimetria e dai dati identificativi catastali riportati si rileva con chiarezza che veniva sottoposto al vincolo l'intero mappale 9, precisamente *tutti gli edifici, gli spazi esterni lastricati, nonché il giardino storico*.

Il compendio immobiliare è gravato da vincoli ed oneri di natura condominiale nascenti dal regolamento di condominio, denominato " [REDACTED] " con annesse tabelle millesimali, che è allegato all'atto di compravendita del Notaio Roberta Crestetto di Milano del 18.04.2002 rep.n.18934 trascritto a Lucca il 02.05.2002 al n.5071 part.

Il magazzino è raggiungibile dalla via pubblica mediante diritto di passo pedonale che ha inizio dal cancello pedonale sulla via del Monte al n° civico 16 (ingresso D condominiale). Il diritto di passo pedonale si sviluppa in aderenza al fabbricato condominiale percorrendo il *lastricato di pertinenza e proprietà della Villa (sub 35)* articolato in due tratti a forma di elle adiacenti il muro dell'edificio per raggiungere l'ingresso contrassegnato con il n° 2 (corrispondente all'accesso G condominiale) vedasi la planimetria inserita nel paragrafo 4) Descrizione dei percorsi e degli accessi pagina 21 e successive ove le servitù sono meglio descritte. nella planimetria a pag. 25.



*Il magazzino è gravato da servitù pedonale di accesso a favore degli appartamenti sub.11 e sub.12 del piano primo come sopra riportata e come meglio descritta nel citato paragrafo 4) Descrizione dei percorsi e degli accessi.*

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene è sottoposto a tutti vincoli derivanti dalla normativa urbanistica-edilizia vigente, dalla normativa paesaggistica, ambientale, idraulica etc. oltre che da quelli contenuti negli atti autorizzativi.

**Vincoli ed Altri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

**- Nota di Trascrizione n. 13280 del 23.10.2006**

Verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 29.09.2006 rep.n.2563/2006 a favore della [REDACTED]. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117. (per la corrispondenza con gli attuali dati catastali dei beni vedasi il relativo paragrafo in appresso)

**- Nota di Trascrizione n. 8028 del 26.06.2007**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 06.06.2007 rep.n. 1302/2007 a favore della massa dei creditori. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 102 del 14.01.1999**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Massimo Vinciguerra del 28.12.98 rep.n.23029, a favore del [REDACTED]. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117.

**- Nota di Iscrizione n. 1094 del 18.03.2004**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 04.03.2004 rep.n.703/04 a favore della [REDACTED]. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.19, 9 sub.24, 9 sub.26, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.29.



**- Nota di Iscrizione n. 2694 del 23.06.2004**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Gianni Donetti del 26.05.2004 rep.n.30902 a favore della [REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 2913 del 10.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 23.08.2004 rep.n.31056 a favore del [REDACTED].

L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 3132 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore della [REDACTED].

L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di Porcari con i mappali 9 sub.35, 9 sub.37, 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33.

**- Nota di Iscrizione n. 3133 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore del [REDACTED]. Grava sui beni identificati nel foglio 7

del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.35, 9 sub.37, 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33.

**- Nota di Iscrizione n. 2890 del 21.11.2018**

Ipoteca in sostituzione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo con contratto di cui alla Nota di Iscrizione n. 102 del 14/01/1999 a favore della soc. Penelope Spv Srl.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il magazzino ha i seguenti millesimi di proprietà della "[REDACTED]":

tabella A ex casa del Fattore: millesimi generali 31/1000

tabella B: millesimi di proprietà relativi al corpo di fabbrica

ex casa del fattore 43/1000



### ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Attuale proprietario:** [redacted] alla quale il complesso, con maggior consistenza, è pervenuto dai [redacted], [redacted], [redacted] con atto del Notaio Marco Traspadini di Milano del 15.05.1998 rep.n.2233 racc. 1137, registrato a Milano il 03.06.1998 al n. 11566 serie 2V e trascritto a Lucca il 05.06.1998 al n. part. 5296. Tale compravendita è stata rettificata in forza di delibera assunta dall'assemblea ordinaria della [redacted] verbalizzata con atto del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia del 16.12.1998 rep.n.22904 racc.9362 registrata a San Remo il 29.12.1998 al n. 1796 e trascritta a Lucca il 14.01.1999 al n. 409 part.

### Precedenti proprietari:

Al [redacted] i diritti di 12/27 sono pervenuti per successione di [redacted] [redacted] apertasi il 18.04.1993, denuncia di successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata a Lucca il [redacted] e trascritta a Lucca il [redacted] al n. [redacted] eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Guido Politi del [redacted] rep.n. [redacted] registrato a Lucca il [redacted] al n. [redacted]

Alla [redacted] i diritti di 8/27 [redacted] i diritti di 4/27 sono pervenuti per successione di [redacted] apertasi il 02.02.1980 come da denuncia di successione n. [redacted] registrata a Lucca il [redacted] e trascritta a Lucca il [redacted] devoluta in forza di testamento olografo del [redacted] pubblicato con verbale del Notaio Alberto Levi del [redacted] rep.n. [redacted] registrato a Lucca il [redacted] al n. [redacted] e trascritto a Lucca [redacted] al n. [redacted] part.

Alla [redacted] i diritti di 3/27 erano pervenuti per successione di [redacted] apertasi il [redacted] denuncia di successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata a [redacted] il [redacted] e trascritta a [redacted] il [redacted] al n. [redacted] e successivo atto di divisione a stralcio del Notaio Enrico Micheloni del 18.02.1967 rep.n.25448 registrato a Lucca il 10.03.1967 al n. 875 vol.461 e trascritto a Lucca il 24.04.1967 al n. 2545 vol.593.

### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

preliminarmente vedasi quanto riportato nel paragrafo 1.4 Principali atti Urbanistici ed Edilizi relativi all'intero complesso. L'immobile, come riferito al lotto 1 fa parte di n



complesso storico le cui origini risalgono al 1500, per cui ai fini urbanistici è ante 1942, e ammodernato con parte dei sottostanti titoli edilizi.

### Elenco atti Autorizzativi Edilizi e Vincolo :

- Autorizzazione Edilizia 164/1998 (P. E. 400/1998) per opere di manutenzione straordinaria relative alla copertura e agli intonaci delle facciate della Villa dell'intero fabbricato che corre lungo la via del Monte ;
- D.I.A. 456/1998 (prot. 3876 del 16/03 1998), opere interne " risanamento degli intonaci interni e predisposizione alloggiamento impianti (avente ad oggetto l'ex casa del fattore);
- C.E. 141 del 29-11-1999 (P.E. 28 /1999) per opere interne e nuova distribuzione dei locali, avente ad oggetto l'ex casa del fattore ;
- Piano di Recupero adottato dal Consiglio Comunale di Porcari con delibera n° 16 del 19 maggio 1999 , Delibera n° 31 del 27 settembre 1999 ; corredata di convenzione rep. 1968 del 14 aprile 2000 ( stipulata tra il Comune e la ██████████ ██████████ in data 27 settembre 1999, che non risulta trascritta);
- C.E. n° 223/2000 del 26 ottobre 2000 (P.E. n° 274 / 2000 – prot. 11206 del 2000) riguardante tutti gli edifici del complesso edificato ██████████; di cui una parte destinati a civile abitazione nei comparti degli edifici agricoli ,in civile abitazione ; la villa e sue pertinenze destinata a Albergo con ristorante nelle cantine semi-interrate ;
- NULLA OSTA SOPRINTENDENZA n° 5328/E460 del 26.04.2001 , relativo alle opere previste nella C.E. a variante della 223/2000;
- C.E. n° 1 del 09 Gennaio 2006 - decaduta e archiviata - Variante della C.E. 223/2000 di cui sopra, (Pratica Edilizia n°126/2001) approvata dalla commissione edilizi in data 10.05.2001 e Nulla Osta Della Soprintendenza di Lucca - La variante riguardava quasi esclusivamente il comparto della villa Padronale nella quale non era più prevista la destinazione ad Albergo ma a Centro Congressi e/o scuola di Formazione Manageriale , con notevole riduzione degli interventi sulla struttura originaria dell'edificio ; non veniva realizzato il ristorante nel tunnel delle cantine; era previsto un piccolo appartamento del custode nel seminterrato della villa ; lievi modifiche agli appartamenti in particolare nei lotti 3 e 4 . La ██████████ non ha mai ritirato la concessione e ha eseguito i previsti lavori in assenza di titolo e quindi abusivamente; *Forse non occorre perché riguarda la variante* ;
- A.E. n° 147 del 09-07-2002 (Pratica Edilizia 265/2002 prot. 9369 del 2002) avente per oggetto l'apertura Cannello Pedonale Condominiale – Si precisa che il cancello rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che non risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative ai Nulla Osta rilasciato della Soprintendenza;
- A.E. n° 84 08-04-2003 (Pratica Edilizia n° 98/2003) Autorizzazione per Cavidotto interrato per linee telefoniche;



**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

**Conformità Edilizia**, non sono state rilevate difformità perché conforme alla C.E. 223/2000.

**Conformità catastale**: vedasi paragrafo Referenze Catastali.

*Dovrà essere presentata una pratica Docfa con la nuova planimetria dello stato dei luoghi per un costo stimato, compresi i diritti catastali, di € 800,00.*

**Corrispondenza dati catastali /atto di pignoramento**: vedasi quanto riportato al paragrafo 2.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**In merito al metodo di stima adottato e alle condizioni di vendita degli immobili si rimanda ad una attenta lettura di quanto riportato ai paragrafi 5 Metodo di stima adottato e 5.1 Condizioni di vendita degli immobili.**

Sulla base del metodo di stima adottato, dall'insieme dei dati presi in considerazione comparati con lo stato di fatto, trattandosi di locale piccolo gravato da servitù pedonale di accesso a due appartamenti di terzi, lo scrivente, svolti approfondimenti e considerazioni determina con la dovuta approssimazione, il valore unitario al mq. € 1.000,00 da moltiplicare per la superficie commerciale ponderata degradata dalla servitù di mq. 12. Svolti semplici calcoli risulta che il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi € 12.000,00.

**VALORE DI MERCATO:**

descrizione	consistenza	valore
Piccolo locale ad uso magazzino	mq 12	€ 12.200,00
Spese di regolarizzazione delle difformità	:	- € 800,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :		€ 11.400,00



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedasi anche quanto riportato al Capitolo 5.1 Condizioni di vendita degli immobili) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute, per le servitù di passo che lo gravano nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore a base d'asta      € 11.400,00    -20%=                                      € 9.120,00

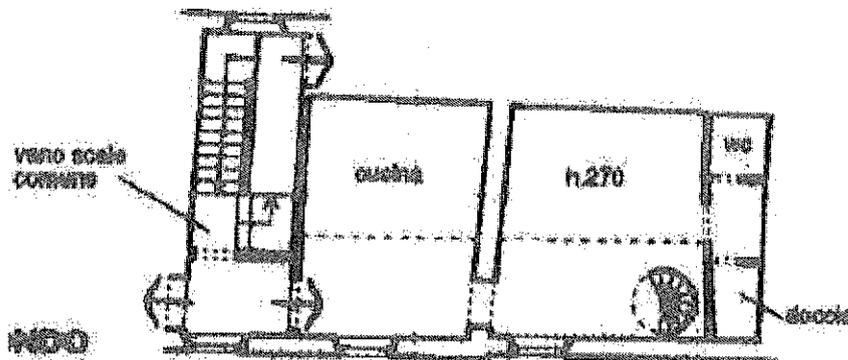
. 0 . 0 . 0 .

**LOTTO 3**

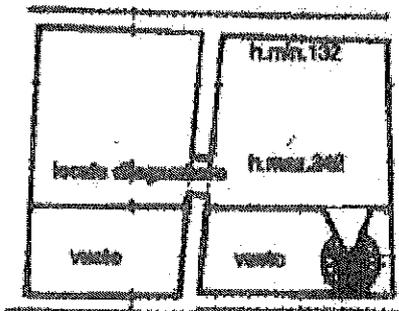
-) 1/1 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione ( mappale 9 sub. 17 ) interno n° 3 posto al piano 2°, del fabbricato che fronteggia la via pubblica Del Monte con ingresso dalla stessa al civico n° 10 , ingresso A del condominio "██████████" che immette nel vano scale ( sub. 20 ) a comune con altri appartamenti e il magazzino di cui al lotto 1° .

Per quanto attiene il l'uso di un posto su proprietà della ██████████, vedasi l'atto del Notaio Roberta Crestetto di Milano n° 18934 del 18 aprile 2002 registrato a Milano an° 5071.1 dell'ann2002 e trascritto a Lucca Lucca il 02-05-2002 al quale è allegato anche il regolamento edilizio del condominio denominato "██████████" a cui è iscritta l'U.I. di cui trattasi , in seguito trattato in sintesi , nelle pagine 118 e 119 .

Piano Secondo



## Piano sottotetto-soppalcato



L'appartamento si compone di un vano multiuso destinato a ingresso, angolo cottura e tinello-pranzo; adiacente e comunicante vano, leggermente più ampio è destinato a camera-soggiorno dotato di servizio igienico, sull'intera parete di levante, suddiviso in tre distinti locali di cui solo, quello centrale, dotato di lavandino ha accesso dal vano. Mentre ai piccoli locali interni con w.c e bidet alla sinistra e doccia sulla destra, si accede dal menzionato locale mediante porte interne. Si tratta di una soluzione funzionale che consente di utilizzare il locale anche per soggiorno perché, dalla stanza, si vede soltanto il lavandino a porta aperta e non i servizi igienici. Nel locale di cui trattasi è presente una scala chiocciola realizzata in ferro smaltato con pedate a forma di tronco di cono ricoperte in pietra grigio chiaro, che raggiunge il soppalco suddiviso in due ambienti, comunicanti, che sovrastano, per circa il 60% i due sottostanti locali abitabili. I soppalchi in parte ricevono luce dalle finestre dei vani sottostanti e in parte da rispettivi lucernari del tetto.

L'appartamento appare non essere stato mai abitato come si evince dall'assenza di segni di arredi sia nei pavimenti che sulle pareti, come pure il parquet dei soppalchi non sono stati notati segni evidenti di usura ma solo sporchi e polverosi.

- Condizioni Generali di conservazione buono ;
- Superficie indicata nel certificato catastale mq. 77,00
- L'immobile è sottoposto al vincolato Storico della Soprintendenza con diritto di prelazione e/o enti aventi diritto ,



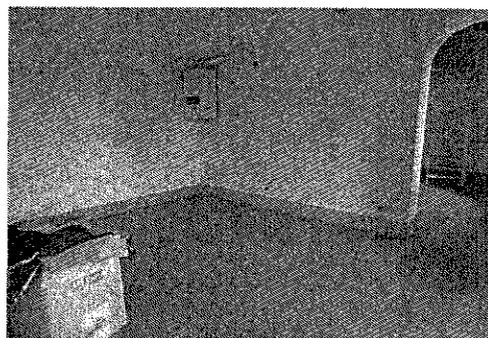
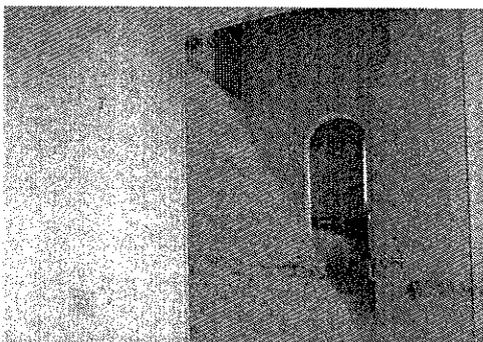
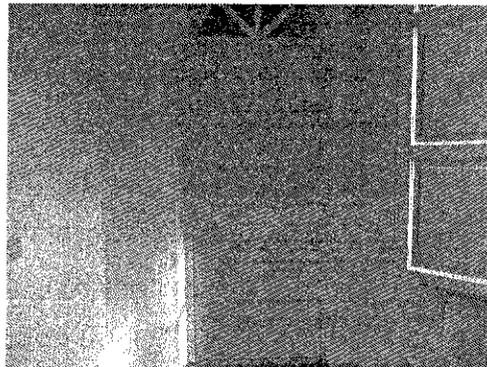
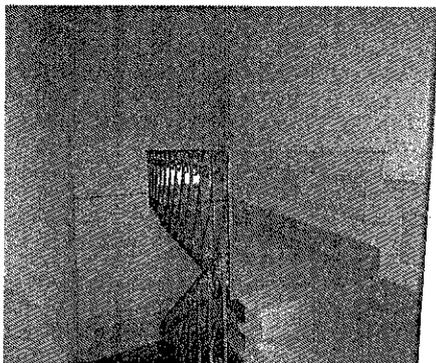
- Si precisa che l'immobile non è dotato di certificazioni di tutti gli impianti e quindi non stata richiesta l'agibilità dal costruttore ,

***Sintetica descrizione delle rifiniture e impianti come rilevati , a vista durante i sopralluoghi***

- Pavimenti in mezzane di cotto 14x 28 al piano abitabile ; paquett. nei soppalchi
- Predisposizione angolo cottura con impianto acqua calda e fredda , scarico centrale , impianto gas metano ,con tubo di alimentazione dotato di rubinetto e protezione esterna in corrugato giallo ;
- Bagno composto : zona centrale piano in marmo sagomato per incasso lavamano , e rivestimento in ceramica per circa 1 metro ; adiacente locale w.c. e bidet , dotato di porta di accesso interna , rivestimento perimetrale per circa un 1 metro vaso e bidet ; dalla parte opposta piatto doccia con rivestimento di H 2 metri circa ; rubinetteria di buona qualità cromata , porta di accesso in legno naturale;
- Portoncino di accesso in legno massello con serratura di buona qualità ; finestre in massello smaltate di colore chiaro con vetro camera e scuroli in massello smaltati ;
- impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia a metano tipo tiraggio forzato localizzata nell'angolo cottura dotata ,alla sommità, di condotti di scarico dei funi e presa d'aria separati ; radiatori in ghisa ben distribuiti sia al piano abitabile che nel soppalco ove è predisposto anche l'impianto di condizionamento come si evince dai due split presenti . In merito si rileva che non è dato a sapere se esista o meno l'unità esterna dell'impianto di condizionamento e dove ,eventualmente, sia stata installata visto che nella falda del tetto lato nord sono presenti diverse unità esterne di tali impianti , Si rammenta che alla data del 1 gennaio 2001 l'intero complesso edificato della [REDACTED] tra cui il fabbricato che ospita l'appartamento in oggetto , è stato stato sottoposto a vincolo diretto dalla Soprintendenza . Se a tale data il restauro con relativa ristrutturazione dell'edificio di cui trattasi era ultimato tutto o.k. , in caso contrario occorrerebbe richiedere un nulla osta alla soprintendenza che difficilmente rilascerebbe .
- impianto idraulico dell'acqua calda e fredda e di scarico ;
- impianto del metano ;

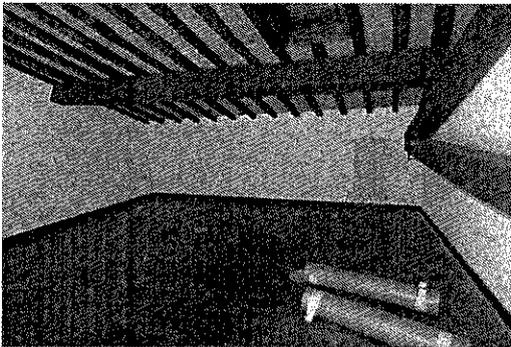
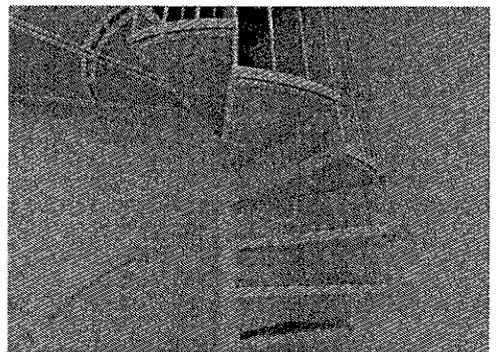
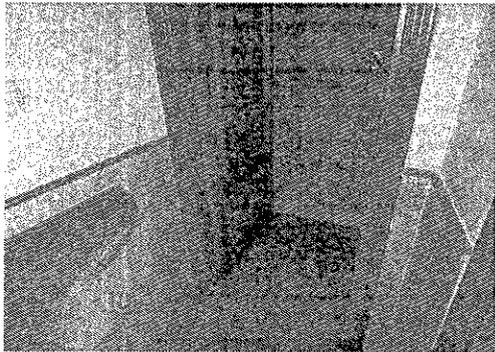
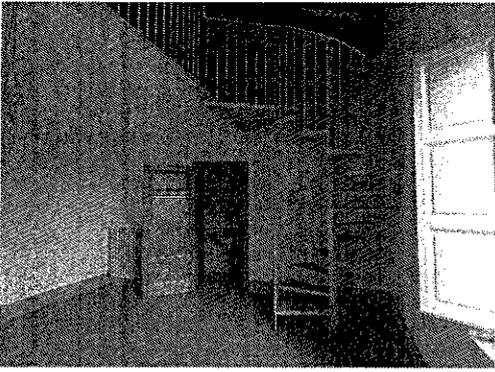
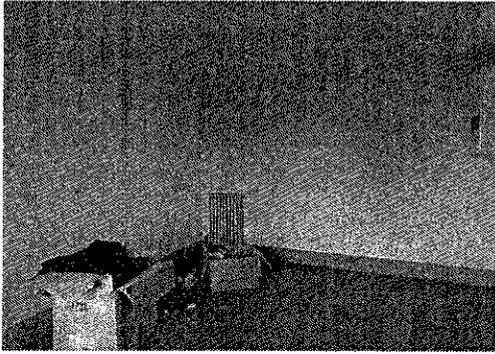


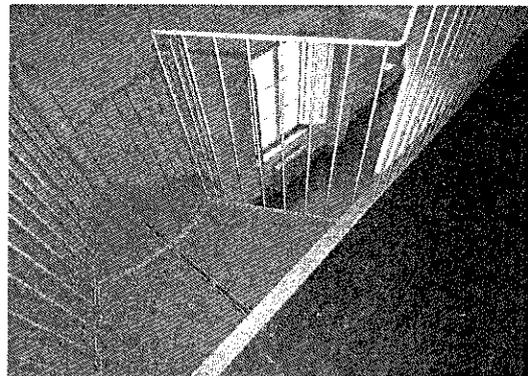
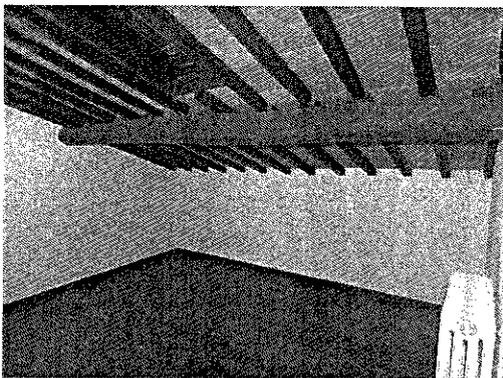
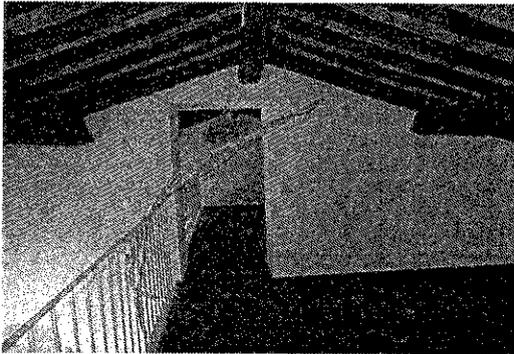
- citofono con cornetta accanto la porta di ingresso , non osservata all'esterno la pulsantiera di chiamata ;
- sono presenti le placche dell'impianto telefonico e televisivo ;
- impianto elettrico incassato nei vari ambienti con frutti chiari , corredato di quadro generale interruttori di zona e dell'interruttore centrale magneto-termico tipo Salvavita .
- altezza minima dei locali m. 2,70 quelli abitabili e nei soprastanti soppalchi h. minima 1,35 m. e max 2,35-2,40 ;
- Per quanto attiene la certificazione degli impianti di qualsiasi genere , necessaria per la pratica di abitabilità non vi è notizia che sia state rilasciate dai singoli installatori .



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani





**Possesso** : l'immobile è libero.

#### **CONSISTENZA:**

**Superficie:** svolti i dovuti rilievi sono state calcolate le superfici lorde dell'appartamento comprensive del 50% delle superfici delle murature perimetrali condominiali;

- Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 49
- Superficie lorda del soppalco circa mq. 34

**Superficie commerciale** : lo scrivente ritiene di applicare alla superficie del soppalco un coefficiente di riduzione del 30% ai fini del calcolo della superficie commerciale;

- Superficie lorda dell'appartamento mq. 49 x 100% = mq. 49,00
  - Superficie lorda del soppalco mq. 34 x 70% = mq. 23,80
- Totale superficie commerciale mq. 72,80



**Identificazione catastale:** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, foglio 7 mappale 9 sub.17, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, superficie catastale mq 77, R.C. € 299,16.

La planimetria catastale in atti corrisponde allo stato di fatto dei luoghi.

**Confini:** area su sottostante cortile lastricato, quartiere distinto dal sub.18, vano scale sub.19,s.s.a.

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### Vincoli e oneri giuridici della proprietà:

VINCOLO storico (decreto di vincolo n° 8 del 2000, notificato al Sindaco del Comune di Capannori in data 24 gennaio 2001) la SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI, sede di Pisa, notificava il decreto di vincolo con allegata planimetria catastale contornata e tratteggiata in rosso la zona vincolata, al Sindaco del Comune di Porcari " quale titolare dei poteri urbanistici, nel cui territorio è ubicato il complesso immobiliare denominato " [REDACTED] e sue pertinenze ". Segnato in catasto nel foglio 7 mappale 9, sub 3-4-5-6-7- (N.B. identici identificativi catastali erano indicati anche nell'atto di acquisto e pignoramento) con il quale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a, del decreto legislativo del 29 ottobre 1999 n° 490 ( ex legge 1089 / anno 1039 ) il complesso di cui sopra viene dichiarato di interesse particolarmente importante e veniva, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato decreto legislativo. Dalla citata planimetria e dai dati identificativi catastali riportati si rileva con chiarezza che veniva sottoposto al vincolo l'intero mappale 9, precisamente tutti gli edifici, gli spazi esterni lastricati, nonché il giardino storico.

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'appartamento è gravato da vincoli ed oneri di natura condominiale nascenti dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali della [REDACTED], che è allegato all'atto di compravendita del Notaio Roberta Crestetto di Milano del 18.04.2002 rep.n.18934 trascritto a Lucca il 02.05.2002 al n.5071 part.

Nel medesimo atto a pagina 10 e 11 (così come riportato anche nel regolamento di condominio) è indicato quanto segue : a **Pag. 10** ) "a favore di tutti gli acquirenti del



complesso " [redacted] " "accesso carrabile e sosta nel piazzale parcheggio , di prossima realizzazione , con ingresso da via dei Giannini . L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto ed imposto dalla soc. Venditrice . Dal piazzale parcheggio alle abitazioni della [redacted] ( ingressi A-B.C.F-G-H ) è concesso l'attraversamento pedonale della proprietà [redacted] lungo percorsi attrezzati e individuati da apposita segnaletica , oltre che l'uso del cancello pedonale D di via del Monte " (vedasi a pag. 25 la planimetria generale dei passi giardino e zona parcheggio con accesso da via dei Giannini ) ; a Pag. 11 del medesimo atto è così riportato " alcune e parti di tali infrastrutture ,tra le quali il piazzale a parcheggio della strada dei Giannini ,il complesso piscina , i percorsi pedonali e gli allestimenti di disimpegno ,ed ogni altro intervenuto realizzato ,potranno poi essere offerte in uso ai condomini della "[redacted] " " secondo specifiche e unilaterali condizioni di gestione e regolamento ,stese e imposte dalla proprietà [redacted] " .

Si fa rilevare che a tutto oggi , per quanto è di conoscenza del C.T.U., la Soc. venditrice non ha redatto lo specifico regolamento da imporre per regolamentare l'accesso carraio e sosta nel piazzale con accesso da via dei Giannini . Per ulteriori precisazioni si rimanda al regolamento riportato a pag.24 e 25 paragrafo 4.

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene è sottoposto a tutti vincoli derivanti dalla normativa urbanistica-edilizia vigente, dalla normativa paesaggistica, ambientale, idraulica etc. oltre che da quelli contenuti negli atti autorizzativi, e quelli già indicati.

#### **Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

##### **- Nota di Trascrizione n. 13280 del 23.10.2006**

Verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 29.09.2006 rep.n.2563/2006 a favore della [redacted] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117. ( per la corrispondenza con gli attuali dati catastali dei beni vedasi il relativo paragrafo in appresso)

##### **- Nota di Trascrizione n. 8028 del 26.06.2007**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 06.06.2007 rep.n. 1302/2007 a favore della massa dei creditori. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33, 9 sub.35, 9 sub.37.



**- Nota di Iscrizione n. 102 del 14.01.1999**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Massimo Vinciguerra del 28.12.98 rep.n.23029, a favore del [REDACTED]  
[REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117.

**- Nota di Iscrizione n. 1094 del 18.03.2004**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 04.03.2004 rep.n.703/04 a favore della società [REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.19, 9 sub.24, 9 sub.26, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.29.

**- Nota di Iscrizione n. 2694 del 23.06.2004**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Gianni Donetti del 26.05.2004 rep.n.30902 a favore della [REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 2913 del 10.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 23.08.2004 rep.n.31056 a favore del [REDACTED].  
L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 3132 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore della [REDACTED].  
L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di Porcari con i mappali 9 sub.35, 9 sub.37, 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33.

**- Nota di Iscrizione n. 3133 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore della [REDACTED]. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.35, 9 sub.37, 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33.



**- Nota di Iscrizione n. 2890 del 21.11.2018**

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di [redacted] condizionato di cui alla Nota di Iscrizione n. 102 del 14.01.1999, a favore della [redacted]

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'appartamento ha i seguenti millesimi di proprietà della [redacted]  
tabella A ex casa del Fattore: millesimi generali 54/1000  
tabella B: millesimi di proprietà relativi al corpo di fabbrica  
ex casa del fattore 76/1000  
tabella C ex casa del Fattore: millesimi scale e parti a comune 138/1000

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale proprietario:** [redacted] alla quale il complesso, con maggior consistenza, è pervenuto dai [redacted] con atto del Notaio Marco Traspadini di Milano del 15.05.1998 rep.n.2233 racc. 1137, registrato a Milano il 03.06.1998 al n. 11566 serie 2V e trascritto a Lucca il 05.06.1998 al n. part. 5296. Tale compravendita è stata rettificata in forza di delibera assunta dall'assemblea ordinaria della [redacted] verbalizzata con atto del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia del 16.12.1998 rep.n.22904 racc.9362 registrata a San Remo il 29.12.1998 al n. 1796 e trascritta a Lucca il 14.01.1999 al n. 409 part.

**Precedenti proprietari:**

Al [redacted] i diritti di 12/27 sono pervenuti per successione di [redacted] apertasi il [redacted] denuncia di successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata a Lucca il [redacted] e trascritta a Lucca il [redacted] al n. [redacted] eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Guido Politi del [redacted] rep.n. [redacted] registrato a Lucca il [redacted] al n. [redacted]

Alla [redacted] i diritti di 8/27 e [redacted] i diritti di 4/27 sono pervenuti per successione di [redacted], apertasi il [redacted] come da



denuncia di successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata a Lucca il [redacted] e trascritta a Lucca il [redacted] al n. [redacted] devoluta in forza di testamento olografo del [redacted] pubblicato con verbale del Notaio Alberto Levi del 11.02.1980 rep.n.15192 registrato a Lucca il [redacted] al n. [redacted] e trascritto a Lucca il [redacted] al n. [redacted] art. [redacted]

Alla [redacted] i diritti di 3/27 erano pervenuti per successione di [redacted] [redacted] apertasi il [redacted] denuncia di successione n. [redacted] vol. [redacted] registrata a Lucca il [redacted] e trascritta a Lucca il [redacted] al n. [redacted] e successivo atto di divisione a stralcio del Notaio Enrico Micheloni del 18.02.1967 rep.n.25448 registrato a Lucca il 10.03.1967 al n. 875 vol.461 e trascritto a Lucca il 24.04.1967 al n. 2545 vol.593.

#### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

preliminarmente vedasi quanto riportato nel paragrafo 1.4 Principali atti Urbanistici ed Edilizi relativi all'intero complesso. Come per gli altri lotti l'immobile di cui trattasi è certamente databile, ai fini urbanistici ante 1942 e ammodernato con parte dei sottostanti titoli edilizi

#### Elenco atti Autorizzativi Edilizi e Vincolo :

- Autorizzazione Edilizia 164/1998 (P. E. 400/1998) per opere di manutenzione straordinaria relative alla copertura e agli intonaci delle facciate della Villa dell'intero fabbricato che corre lungo la via del Monte ;
- D.I.A. 456/1998 (prot. 3876 del 16/03 1998), opere interne " risanamento degli intonaci interni e predisposizione alloggiamento impianti (avente ad oggetto l'ex casa del fattore);
- C.E. 141 del 29-11-1999 (P.E. 28 /1999) per opere interne e nuova distribuzione dei locali, avente ad oggetto l'ex casa del fattore ;
- Piano di Recupero adottato dal Consiglio Comunale di Porcari con delibera n° 16 del 19 maggio 1999 , Delibera n° 31 del 27 settembre 1999 ; corredata di convenzione rep. 1968 del 14 aprile 2000 ( stipulata tra il Comune e la [redacted] s. [redacted] in data 27 settembre 1999, che non risulta trascritta);
- C.E. n° 223/2000 del 26 ottobre 2000 (P.E. n° 274 / 2000 - prot. 11206 del 2000) riguardante tutti gli edifici del complesso edificato [redacted]; di cui una parte destinati a civile abitazione nei comparti degli edifici agricoli ,in civile abitazione ; la villa e sue pertinenze destinata a Albergo con ristorante nelle cantine semi-interrate ;
- NULLA OSTA SOPRINTENDENZA n° 5328/E460 del 26.04.2001 , relativo alle opere previste nella C.E. a variante della 223/2000; [redacted]
- C.E. n° 1 del 09 Gennaio 2006 - decaduta e archiviata - Variante della C.E. 223/2000 di cui sopra, (Pratica Edilizia n°126/2001) approvata dalla commissione



edilizia n. 10.05.2001 e Nulla Osta della Soprintendenza di Lucca - La variante riguardava quasi esclusivamente il comparto della villa Patronale nella quale non era più prevista la destinazione ad Albergo ma a Centro Congressi e/o scuola di Formazione Manageriale, con notevole riduzione degli interventi sulla struttura originaria dell'edificio, non veniva realizzato il ristorante nel tunnel delle cantine; era previsto un piccolo appartamento del custode nel seminterrato della villa; lievi modifiche agli appartamenti in particolare nei lotti 3 e 4. La [redacted] non ha mai ritirato la concessione e ha eseguito i previsti lavori in assenza di titolo e quindi abusivamente;

- A.E. n° 147 del 09-07-2002 (Pratica Edilizia 265/2002 prot. 9369 del 2002) avente per oggetto l'apertura Cancelli Pedonali Condominiali - Si precisa che questo cancello rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che non risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative ai Nulla Osta rilasciato della Soprintendenza;
- D.I.A. 425/2002 (Prot. n° 15711 del 21-10-2002) relativa alla copertura locale tecnico - Si precisa che il locale tecnico rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative all'ultimo Nulla Osta del 2021 e nella Sanatoria Edilizia del 2022 riportata in appresso;
- A.E. n° 84 08-04-2003 (Pratica Edilizia n° 98/2003) Autorizzazione per Cavidotto interrato per linee telefoniche;
- Nulla Osta Soprintendenza n. 10099 rilasciato 12 ottobre 2017, per opere eseguite in difformità al agli atti autorizzativi viene presentata Domanda di Sanatoria presso la Soprintendenza Di Lucca prot. 8677 del 06.settembre 2017. Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare [redacted]
- Integrazione della pratica di N.O. di cui al punto precedente prot. 3330 del 11 aprile 2018 (per l'omissione dell'abuso della terrazza a tasca sul tetto della villa e varie imprecisioni grafiche e dimenticanze) con deposito elaborati grafici e relazione tecnica, a cui ha fatto seguito integrazione e documentazione a chiarimento prot. 410 del 15-01-2019 e successiva integrazione. Pratica dichiarata conclusa dalla Soprintendenza con il pagamento della sanzione avvenuta in data 09-06-2021. Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare [redacted]

Si riporta un breve riepilogo dello sviluppo della pratica. Con comunicazione del 22 marzo 2021 la Soprintendenza di Lucca comunicava parere legittimante e irrogazione sanzione amministrativa, indicando che le opere abusive interne eseguite alla villa erano ritenute compatibili ai fini della conservazione e per le quali non si richiedeva la remissione in pristino ma la sanzione; mentre per la terrazza sul tetto era stata ritenuta non compatibile ai fini della conservazione per la quale si richiede la remissione in pristino della continuità del tetto. Il ripristino del tetto è stato effettuato tempestivamente in conformità alle indicazioni dell'Arch. [redacted] della Soprintendenza, e dichiarazione fine dei lavori da parte dell'Arch. progettista e direttrice dei lavori prot. 5780 del 17 giugno 2020. Per i lavori abusivi interni, ritenuti compatibili alla conservazione, è stata determinata dall'Ufficio una sanzione di € 1032,00. Il tutto come risulta da comunicazione della Soprintendenza



del 22 marzo 2021 n. 3234-P, inviata per conoscenza anche al Comune (protocollo comune del 23.03.2021 n. 4929). Sanzione versata dalla Procedura Fallimentare in data 07.06.2021 e comunicata alla Soprintendenza con Pec del 11.06.2021 .

- Attestazione di Conformità in Sanatoria Edilizia n° 20/2022 del 31 gennaio 2022 (P.E. n. 41/2022) - Domanda di Sanatoria edilizia riferita alle opere eseguite in difformità alla C.E. 223/2000 imputabili in gran parte al mancato ritiro della menzionata domanda di Variante alla C.E. 223 /2000. La pratica in oggetto è stata predisposta, su incarico della procedura Fallimentare [REDACTED] dallo stesso Architetto che ha seguito la pratica per N.O. della Soprintendenza. Si fa rilevare che, al fine di procedere con la definizione della citata pratica di sanatoria edilizia, in accordo con il funzionario del Comune di Porcari, considerato che la Soprintendenza non ha trasmesso né alla Curatela né al Comune copia degli elaborati allegati al N.O. rilasciato, lo scrivente ha eseguito nel 2021 accesso agli atti in Soprintendenza richiedendo copia integrale degli elaborati grafici e relazione tecnica riferita al citato N.O. , che sono stati prodotti in copia autentica al Comune di Porcari .

#### VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati allegati alla Sanatoria edilizia riportata in appresso.

*In merito alla citata sanatoria (n. 20/2022) valgono le stesse considerazioni riportate nel lotto 1 in relazione alle prescrizioni contenute nel titolo rilasciato dal Comune.*

Tali prescrizioni hanno ad oggetto la Villa ma riguardano comunque il titolo con il quale vengono regolarizzate anche le difformità relative all'appartamento in oggetto .

- o In merito alla Sanatoria n° 20 del 2022 approvata dal Comune di Porcari con la Condizione che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara " un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato" il sottoscritto ha rilevato alcune inesattezze ed errori che in appresso si elencano :

- Nel corso dell'istruttoria della pratica in oggetto, dal confronto tra gli elaborati allegati alla domanda di Sanatoria Edilizia, lo stato dei luoghi e il Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza, sono emerse alcune incongruenze e omissioni, che riguardano prevalentemente la villa, come evidenziate nel titolo rilasciato e riportate in corsivo in appresso:
  - "assenza di 3 lucernari sul del fabbricato" (falda lato nord).
  - "un locale uso deposito presente nello stato concesso CE 223/2000 (come pure nello stato preesistente della Villa), nello stato di rilievo (attuale) non è più accessibile. Sulla base degli elaborati grafici rilasciati dalla Soprintendenza (riferiti al vincolo n. 5328/2001) è stato rilasciato N.O. in data 22.03.2021 n. 0003234-P . All'odierno la visione interna è stata consentita



*mediante un foro presente nella muratura come risulta dalla documentazione fotografica in possesso dell'ufficio a seguito di sopralluogo del 25.01.2022). Nel suddetto locale sono presenti tubazioni di ricircolo dell'aria è quindi di fatto un locale tecnico”.*

- *“alcune difformità grafiche tra lo stato legittimo PE 488/2020, lo stato attuale e lo stato autorizzato dalla Soprintendenza e relativo N.O. del 2021 relative alla quota di imposta di alcuni pavimenti, effettuati presumibilmente per installare tubazioni al fine di evitare di intervenire sulle murature interne della Villa [redacted] (visibile esternamente un nuovo scalino interno alle spallette del portone di ingresso principale della [redacted] in corrispondenza della sala riunioni, in alcune aree dei piani superiori).”*
- *“una finestra in luogo di una porta presente nel N. 0. Ministeriale ma documentata dalle fotografie a testimoniare il mantenimento dello stato originario del compendio immobiliare”;*

Relativamente alle citate differenze nella Sanatoria è stata inserita la seguente Condizione *“...è rilasciato a condizione che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le provincie di Lucca e Massa Carrara, un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato”.*

Lo scrivente ritiene che la citata *“Condizione”* sia stata inserita nel titolo (Sanatoria n° 20 /2022) per informare il Ministero della Cultura e la Soprintendenza di Lucca delle risultanze di cui sopra, e nel contempo stimolare la parte interessata a prendere contatti con l'ente a tutela del vincolo, per capire cosa intenda fare l'Ufficio a fronte della comunicazione ricevuta, o se necessiti presentare una nuova domanda di N.O. per le ulteriori difformità riscontrate nel corso della definizione della Sanatoria Edilizia .

In relazione alla citata *“Condizione”*, in data 9 febbraio 2022 , l'Architetto incaricato dal Curatore del fallimento [redacted] ha inviato tramite P.e.c., agli enti di cui sopra , nonché all'Architetto della Soprintendenza quale istruttore della menzionata pratica, e per conoscenza anche al Comune e allo scrivente, copia integrale della pratica di Sanatoria edilizia di cui sopra , intendendo così di avere adempiuto alla menzionata condizione .

Stante quanto sopra lo scrivente non è in grado di riferire se la Soprintendenza si pronuncerà e con quale esito, in risposta a tale produzione documentale, o se dovrà essere presentata una ulteriore richiesta di N.O. che contenga le omissioni e corregga gli errori.

L'ufficio Assetto del Territorio del Comune di Porcari nel titolo approvato quantifica la sanzione complessivamente in € 32,162,27 ( tra oblazione e contributo di costruzione) *di cui € 2.000,00 per*



*l'oblazione riferita ai due appartamenti ( € 1.000,00 ciascuno ) e Euro 30,162,29 per la Villa.*

**Nella lettera di accompagnamento si prescrive che le citate sanzioni dovranno essere versate entro un anno dal 31.01.2022 e quindi entro il 31.01.2023.**

**Ulteriori difformità rilevate oltre quelle già oggetto di Sanatoria Edilizia e N.O. Soprintendenza:**

- Sul tetto della porzione di edificio ex casa del fattore lato nord sono presenti le unità esterne del sistema di climatizzazione dei vari appartamenti tra cui si presuppone anche quelle degli appartamenti di cui ai lotti n. 3 e 4. Non è stato possibile ricostruire l'epoca di realizzazione di tali opere, se siano state realizzate prima o dopo la notifica del vincolo monumentale avvenuta nel 2001, e quindi se oltre alla sanatoria edilizia sia necessario anche acquisire il N.O. della Soprintendenza, che per tale tipologia di opera si dubita possa essere rilasciato.

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

**Conformità edilizia .** Si rimanda a quanto esposto al punto precedente, l'appartamento risulta conforme, la quota parte della sanzione da versare per il ritiro della citata Sanatoria è di € 1.000,00 da versare entro il 31.01.2023, che rimane a carico dell'aggiudicatario.

**Conformità catastale:** nessuna difformità.

**Corrispondenza dati catastali /atto di pignoramento:** vedasi quanto riportato nel paragrafo 2.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**In merito al metodo di stima adottato e alle condizioni di vendita degli immobili si rimanda ad un attenta lettura di quanto riportato ai paragrafi 5 Metodo di stima adottato e 5.1 Condizioni di vendita degli immobili.**

Sulla base del metodo di stima adottato, dall'insieme dei dati presi in considerazione comparati con lo stato di fatto , trattandosi di Unità Immobiliare in ottime condizioni di uso e manutenzione , in zona panoramica , è stato determinato il valore unitario di € 2.000 ,00 al mq. da applicare alla superficie commerciale ponderata di mq.72,80 circa. Svolti semplici



calcoli risulta che il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi € 145.600,00 .

**VALORE DI MERCATO:**

descrizione	consistenza	valore
Appartamento	mq 72,80	€ 145.600,00
Spese di regolarizzazione delle difformità	:	€ 1.000,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :		<b>€ 144.600,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedasi anche quanto riportato al Capitolo 5.1 Condizioni di vendita degli immobili) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute, per le servitù di passo che lo gravano nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore a base d'asta € 144.600,00 – 20% = **€ 115.680,00**

. 0 . 0 . 0 .

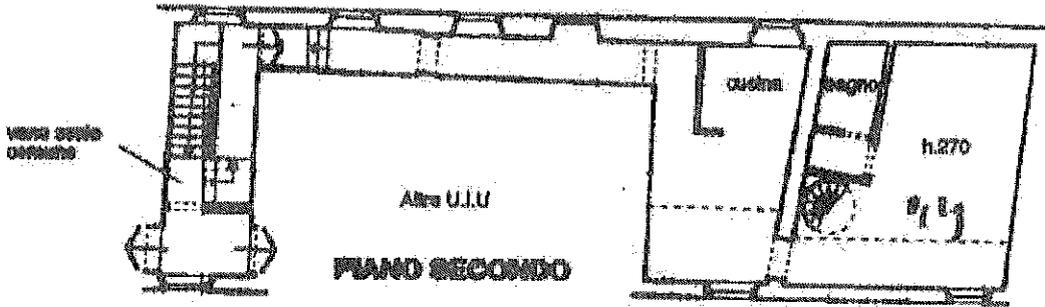
**LOTTO 4**

**-) la piena proprietà di un appartamento per civile abitazione (mappale 9 sub. 18)** interno n° 4 posto al piano 2 °, adeso all'appartamento sopra descritto per due lati , con accesso dal n° 10 della via del Monte ( ingresso A del condominio **██████████** **██████████** ) che immette nel vano scale condominiali ( sub 20 ) . Dall'ultimo pianerottolo delle scale , secondo piano ,mediante passerella in muratura si raggiunge la porta di accesso contrassegnata con il n° 4 .

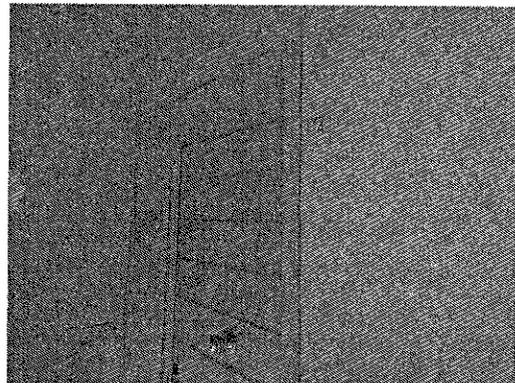
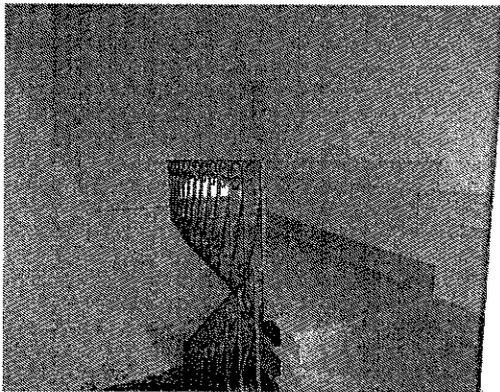
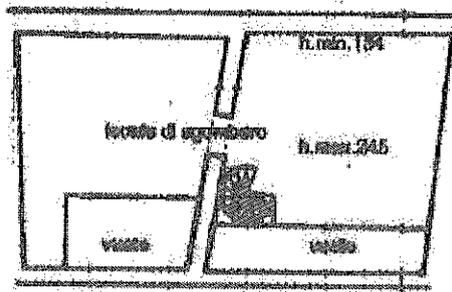
Per quanto attiene l'accesso carrabile e la sosta sul parcheggio di proprietà del lotto 1, vedasi l'atto del Notaio Roberta Crestetto di Milano n° 18934 del 18 aprile 2002 registrato a Milano al n° 5071.1 dell'anno 2002 e trascritto a Lucca il 02-05-2002 al



quale è allegato anche il regolamento del condominio denominato "██████████" a cui è iscritta l'U.I. di cui trattasi, in seguito trattato a pag. 119.

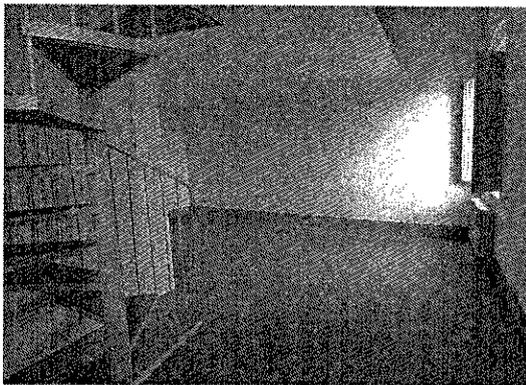
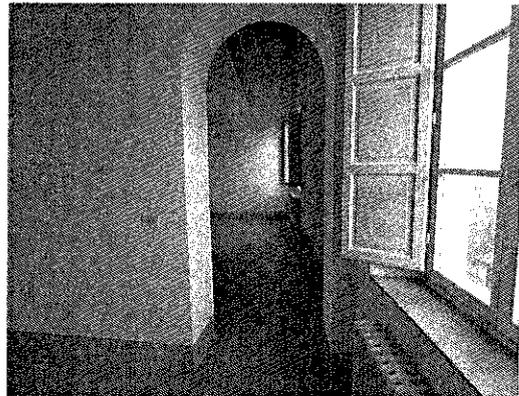
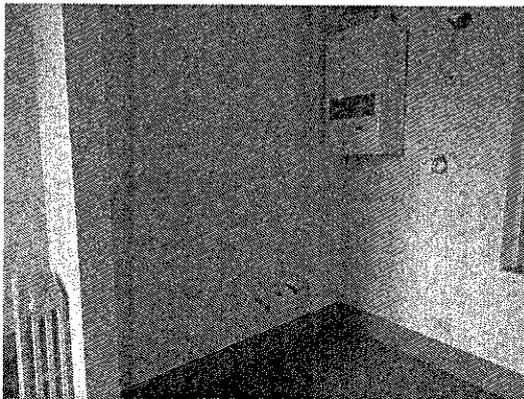
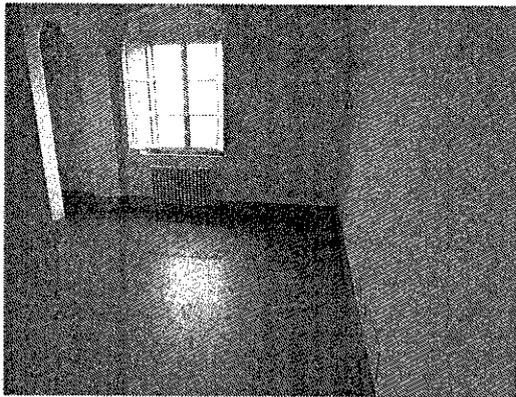
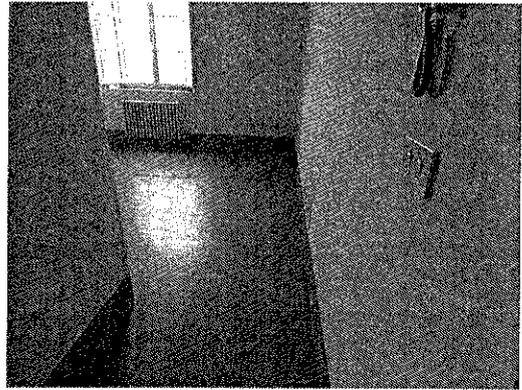
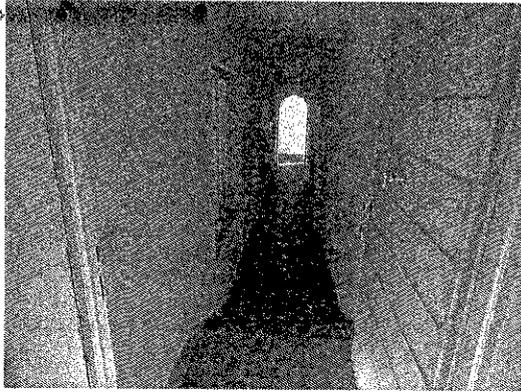


Piano sottotetto- soppalcato



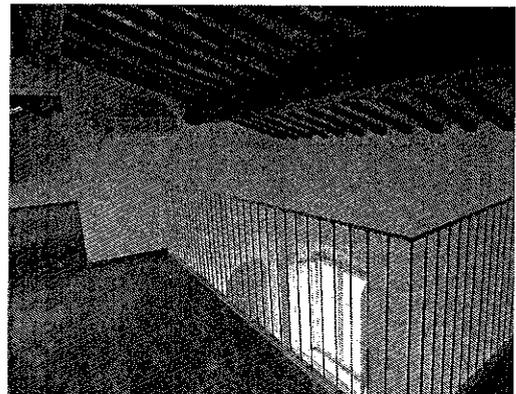
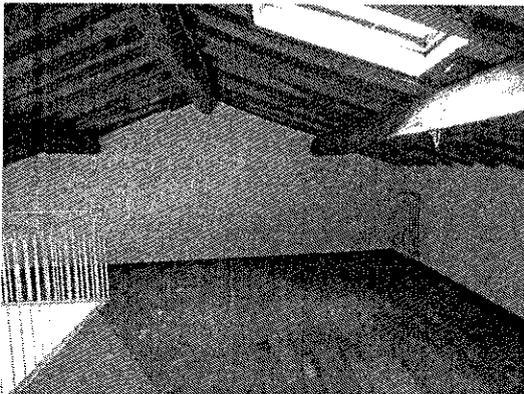
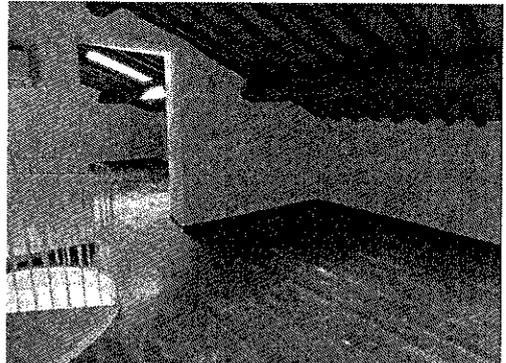
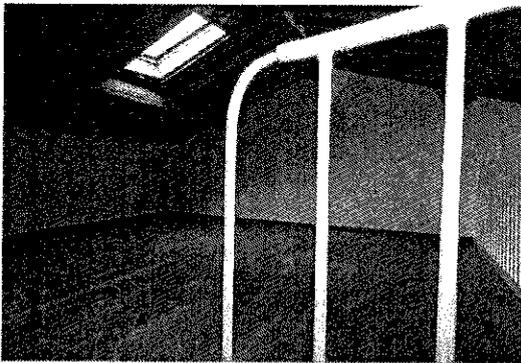
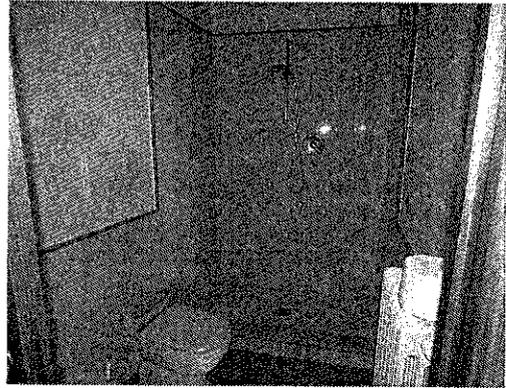
STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



STUDIO TECNICO ASSOCIATO  
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



L'appartamento inizia con un lungo corridoio posto sul retro dell'appartamento precedente e prosegue con l'affaccio sulla via pubblica con due finestre che vi prospettano. Più oltre si allarga per tutta la dimensione dell'edificio su due comodi locali collegati tra loro, con passaggio ad arco, caratterizzati da una ottima illuminazione con finestre a sud e a nord. Il primo locale, oltre alla piccola zona di si apre la zona multiuso destinata ad angolo cottura; pranzo -tinello, di comode dimensioni anche se parzialmente di passaggio per raggiungere il contiguo vano di maggiore consistenza destinato parzialmente a soggiorno e camera da letto. Sulla sinistra, appena superato il passaggio di accesso, è posizionata la scala a chiocciola, identica a quella dell'altro appartamento, per accedere al piano dei soppalchi. Sulla rimanente porzione di parete è stato realizzato un comodo e funzionale servizio igienico suddiviso in due ambienti: nel primo il lavandino con piano di marmo e lavello da incasso; nel secondo locale, a cui si accede con porta scorrevole interna adiacente il lavandino, il bagno completo di bidet, w.c., comoda doccia e radiatore del termosifone. Il tutto dotato di accessori e rubinetteria di buona qualità e rivestimento delle pareti in ceramica in colore azzurro chiaro con tozzetto che definisce il perimetro alto. La disposizione degli accessori è stata studiata come soluzione che consente di utilizzare il locale abitabile sia come camera da letto che parziale soggiorno. I due soppalchi comunicanti sovrastano, per circa il 80% dei sottostanti locali abitabili, in parte ricevono luce dalle finestre dei vani sottostanti e in parte da rispettivi lucernari del tetto.

L'appartamento sembra che non sia mai stato usato, come l'altro. E' in buone condizioni con pavimenti in cotto; pareti non macchiate nei parquet dei soppalchi non sono stati notati segni evidenti di usura ma solo sporco e polvere

- Condizioni Generali di conservazione buono ;
- Superficie indicata nel certificato catastale mq. 110 mq.
- L'immobile è sottoposto al vincolato Storico della Soprintendenza con diritto di prelazione e/o Enti aventi diritto.
- Mancano le certificazioni di tutti gli impianti ed anche l'agibilità ;



*Sintetica descrizione delle rifiniture e impianti come rilevati , a vista, durante i sopralluoghi*

- Pavimenti in mezzane di cotto 14x 28 pavimentazione piano secondo ; parquet nei soppalchi ;
- Predisposizione angolo cottura con impianto acqua calda e fredda , scarico centrale , impianto gas metano protetto da guina corrugata gialla e dotato di rubinetto;
- Bagno porte in legno massello di abete ; sanitari in ceramica bianca e rivestimento alto nella zona doccia e asso nel resto ;
- Portoncino di accesso in legno massello con serratura di buona qualità ; finestre in massello con vetro camera e scuroli in massello smaltati di colore chiaro. Le finestre che prospettano sulla via pubblica sono dotate di persiane in legno di colore verde .
- impianto di riscaldamento a termosifone con caldaia a metano tipo tiraggio forzato localizzata nell'angolo cottura dotata alla sommità di condotti di scarico dei funi e presa d'aria separati ; radiatori in ghisa ben distribuiti sia al piano abitabile che nei soppalchi ove è predisposto anche l'impianto di condizionamento come si evince dai due split presenti . In merito non è dato a sapere se esista l'unità esterna e dove ,eventualmente, sia stata installata. Trattandosi di immobile sottoposto al vincolo storico , imposto dalla Soprintendenza, non è dato a sapere se è stato richiesto il Nulla Osta. Si fa rilevare che sul tetto, lato nord. dell'ex edificio colonico e fienile, ove è presente l'appartamento di cui trattasi , sono presenti numerose unità esterne addossate a vari camini , che si ritengono collegati agli appartamenti sottostanti tra questi forse c'è la relativa unità esterna dell'appartamento della procedura e se sia o meno autorizzato . Se l'installazione fosse stata eseguita ante vincolo gennaio 2001 , si potrebbe sostenere la legittimazione di tale opera .
- impianto elettrico incassato e sfilabile distribuito nelle varie parti dell'appartamento dotato di quadro generale con interruttori di zona e generate con ;
- impianto idraulico dell'acqua calda e fredda e di scarico ;
- impianto del metano;
- citofono con cornetta accanto la porta di ingresso , non osservata all'esterna la pulsantiera di chiamata ;



- son presenti le placche dell'impianto telefonico e televisivo all'interno dell'abitazione
- impianto elettrico incassato nei vari ambienti, corredato di quadro generale interruttori di zona e generale del tipo Salvavita .
- altezza minima dei locali abitabili m. 2,70 al p.2° e nei soprastanti soppalchi h. min. 1,35 m. e max 2,35-2,40 ;

### CONSISTENZA:

**Superficie:** svolti i dovuti rilievi sono state calcolate le superfici lorde dell'appartamento comprensive del 50% delle superfici delle murature perimetrali condominiali;

- Superficie lorda dell'appartamento circa mq. 67
- Superficie lorda del soppalco circa mq. 50

**Superficie commerciale :** lo scrivente ritiene di applicare alla superficie del soppalco un coefficiente di riduzione del 30% ai fini del calcolo della superficie commerciale;

- Superficie lorda dell'appartamento mq. 67 x 100% = mq. 67,00
  - Superficie lorda del soppalco mq. 50 x 70% = mq. 35,00
- Totale superficie commerciale mq. 102,00

**STATO DI POSSESSO :** al momento del sopralluogo il bene era libero.

**Identificazione catastale:** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porcari, al giusto conto, foglio 7 mappale 9 sub.18, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale mq 110, R.C. € 341,89.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto nella camera con scala e bagno , è stata omessa la finestra nel lato che prospetta la via pubblica del Monte. L'aggiudicatario dovrà provvedere , a sua cura e spese, a presentare una pratica Docfa a variazioni con nuova planimetria raffigurante lo stato dei luoghi.



**Confini:** area su sottostante cortile lastricato, quartiere distinto dal sub.17, vano scale sub.19, quartiere distinto con il sub. 14, s.s.a.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Vincoli e oneri giuridici della proprietà:

VINCOLO storico (decreto di vincolo n° 8 del 2000, notificato al Sindaco del Comune di Capannori in data 24 gennaio 2001) la **SOPRINTENDENZA PER I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI ARTISTICI E STORICI**, sede di Pisa, notificava il decreto di vincolo con allegata planimetria catastale contornata e tratteggiata in rosso la zona vincolata, al Sindaco del Comune di Porcari " quale titolare dei poteri urbanistici, nel cui territorio è ubicato il complesso immobiliare denominato " [REDACTED] e sue pertinenze ". Segnato in catasto nel foglio 7 mappale 9, sub 3-4-5-6-7- (N.B. identici identificativi catastali erano indicati anche nell'atto di acquisto e pignoramento) con il quale ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a, del decreto legislativo del 29 ottobre 1999 n° 490 ( ex legge 1089 / anno 1039 ) il complesso di cui sopra viene dichiarato di interesse particolarmente importante e veniva, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel citato decreto legislativo. Dalla citata planimetria e dai dati identificativi catastali riportati si rileva con chiarezza che veniva sottoposto al vincolo l'intero mappale 9, precisamente tutti gli edifici, gli spazi esterni lastricati, nonché il giardino storico.

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'appartamento è gravato da vincoli ed oneri di natura condominiale nascenti dal regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali della [REDACTED] che è allegato all'atto di compravendita del Notaio Roberta Crestetto di Milano del 18.04.2002 rep.n.18934 trascritto a Lucca il 02.05.2002 al n.5071 part.

Nel medesimo atto a pagina 10 e 11 (così come riportato anche nel regolamento di condominio) è indicato quanto segue: a **Pag. 10**) "a favore di tutti gli acquirenti del complesso " [REDACTED] " accesso carrabile e sosta nel piazzale parcheggio, di prossima realizzazione, con ingresso da via dei Giannini. L'accesso e la sosta saranno disciplinati da opportuno regolamento redatto ed imposto dalla soc. Venditrice. Dal piazzale parcheggio alle abitazioni della [REDACTED] (ingressi A-B.C.F-G-H) è concesso l'attraversamento pedonale della proprietà [REDACTED] lungo percorsi attrezzati e individuati da apposita segnaletica, oltre che l'uso del cancello pedonale D di via del Monte "



(vedasi a pag. 25 la planimetria generale dei passi giardino e zona parcheggio con accesso da via dei Giannini) ; a Pag. 11 del medesimo atto è così riportato "alcune e parti di tali infrastrutture, tra le quali il piazzale a parcheggio della strada dei Giannini, il complesso piscina, i percorsi pedonali e gli allestimenti di disimpegno, ed ogni altro intervenuto realizzato, potranno poi essere offerte in uso ai condomini della [redacted] i "secondo specifiche e unilaterali condizioni di gestione e regolamento, stese e imposte dalla proprietà società [redacted]".

Si fa rilevare che a tutto oggi, per quanto è di conoscenza del C.T.U., la Soc. venditrice non ha redatto lo specifico regolamento da imporre per regolamentare l'accesso carraio e sosta nel piazzale con accesso da via dei Giannini. Per ulteriori precisazioni si rimanda a quanto riportato a pag. 24 e 25 paragrafo 4.

Il compendio immobiliare di cui fa parte l'appartamento è sottoposto a tutti vincoli derivanti dalla normativa urbanistica-edilizia vigente, dalla normativa paesaggistica, ambientale, idraulica etc. oltre che da quelli contenuti negli atti autorizzativi.

#### **Vincoli ed Oneri Giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:**

##### **- Nota di Trascrizione n. 13280 del 23.10.2006**

Verbale pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 29.09.2006 rep.n.2563/2006 a favore della [redacted] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117. (per la corrispondenza con gli attuali dati catastali dei beni vedasi il relativo paragrafo in appresso)

##### **- Nota di Trascrizione n. 8028 del 26.06.2007**

Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Lucca del 06.06.2007 rep.n. 1302/2007 a favore della massa dei creditori. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33, 9 sub.35, 9 sub.37.

##### **- Nota di Iscrizione n. 102 del 14.01.1999**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Massimo Vinciguerra del 28.12.98 rep.n.23029, a favore del [redacted] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.3, 9 sub.4, 9 sub.5, 9 sub.6, 2117.



**- Nota di Iscrizione n. 1094 del 18.03.2004**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 04.03.2004 rep.n.703/04 a favore della [REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.19, 9 sub.24, 9 sub.26, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.29.

**- Nota di Iscrizione n. 2694 del 23.06.2004**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto del Notaio Gianni Donetti del 26.05.2004 rep.n.30902 a favore della [REDACTED] Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 2913 del 10.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 23.08.2004 rep.n.31056 a favore del [REDACTED]  
L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di porcari con i mappali 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.35, 9 sub.37.

**- Nota di Iscrizione n. 3132 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore della [REDACTED]  
L'ipoteca grava sui beni identificati nel foglio 7 di Porcari con i mappali 9 sub.35, 9 sub.37, 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33.

**- Nota di Iscrizione n. 3133 del 20.06.2005**

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Lucca del 10.06.2004 rep.n.3044 a favore del [REDACTED]. Grava sui beni identificati nel foglio 7 del Comune di Porcari con i mappali 9 sub.35, 9 sub.37, 9 sub.17, 9 sub.18, 9 sub.27, 9 sub.28, 9 sub.33.

**- Nota di Iscrizione n. 2890 del 21.11.2018**

Ipoteca in ~~attuazione~~ derivante da ipoteca ~~volontaria~~ per concessione a garanzia di mutuo condizionato di cui alla Nota di Iscrizione n. 102 del 14.01.1999 a favore della

[REDACTED] ~~Asoc. [REDACTED] Iope Spv Srl.~~



**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'appartamento ha i seguenti millesimi di proprietà della [REDACTED]

tabella A ex casa del fattore: millesimi generali 83/100

tabella B: millesimi di proprietà relativi al corpo di fabbrica

ex casa del fattore 118/1000

tabella C ex casa del Fattore : millesimi scale e parti a comune 213/1000

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Attuale proprietario:** [REDACTED] alla quale il complesso, con maggior consistenza, è pervenuto dai [REDACTED] ved. [REDACTED] con atto del Notaio Marco Traspadini di Milano del 15.05.1998 rep.n.2233 racc. 1137, registrato a Milano il 03.06.1998 al n. 11566 serie 2V e trascritto a Lucca il 05.06.1998 al n. part. 5296. Tale compravendita è stata rettificata in forza di delibera assunta dall'assemblea ordinaria della [REDACTED] verbalizzata con atto del Notaio Massimo Vinciguerra di Vallecrosia del 16.12.1998 rep.n.22904 racc.9362 registrata a San Remo il 29.12.1998 al n. 1796 e trascritta a Lucca il 14.01.1999 al n. 409 part.

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED] i diritti di 12/27 sono pervenuti per successione di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] denuncia di successione n. [REDACTED] vol. [REDACTED] registrata a Lucca il [REDACTED] e trascritta a Lucca il [REDACTED] al n. [REDACTED] eredità devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Guido Politi del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] registrato a Lucca il [REDACTED] al n. [REDACTED]

Alla [REDACTED] i diritti di 8/27 e al [REDACTED] i diritti di 4/27 sono pervenuti per successione di [REDACTED], apertasi il 02.02.1980 come da denuncia di successione n. [REDACTED] vol. [REDACTED] registrata a Lucca il [REDACTED] e trascritta a Lucca il [REDACTED] al n. [REDACTED] devoluta in forza di testamento olografo del [REDACTED] pubblicato con verbale del Notaio Alberto Levi del [REDACTED] rep.n. [REDACTED] registrato a Lucca il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto a Lucca il [REDACTED] al n. [REDACTED] part.



Alla ██████████ i diritti di 3/27 erano pervenuti per successione di ██████████  
██████████ apertasi il ██████████ denuncia di successione n. ██████████ vol. ██████████ registrata a Lucca  
il ██████████ e trascritta a Lucca il ██████████ n. ██████████ successivo atto di divisione  
a stralcio del Notaio Enrico Micheloni del 18.02.1967 rep.n.25448 registrato a Lucca il  
10.03.1967 al n. 875 vol.461 e trascritto a Lucca il 24.04.1967 al n. 2545 vol.593.

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

preliminarmente vedasi quanto riportato nel paragrafo 1.4 Principali atti Urbanistici ed  
Edilizi relativi all'intero complesso. Come per gli altri lotti l'immobile di cui trattasi è  
certamente databile ante 1942 e ammodernato con parte dei sottostanti titoli edilizi.

#### **Elenco atti Autorizzativi Edilizi e Vincolo :**

- Autorizzazione Edilizia 164/1998 (P. E. 400/1998) per opere di manutenzione straordinaria relative alla copertura e agli intonaci delle facciate della Villa dell'intero fabbricato che corre lungo la via del Monte ;
- D.I.A. 456/1998 (prot. 3876 del 16/03 1998), opere interne " risanamento degli intonaci interni e predisposizione alloggiamento impianti (avente ad oggetto l'ex casa del fattore);
- C.E. 141 del 29-11-1999 (P.E. 28 /1999) per opere interne e nuova distribuzione dei locali, avente ad oggetto l'ex casa del fattore ;
- Piano di Recupero adottato dal Consiglio Comunale di Porcari con delibera n° 16 del 19 maggio 1999 , Delibera n° 31 del 27 settembre 1999 ; corredata di convenzione rep. 1968 del 14 aprile 2000 ( stipulata tra il Comune e la ██████████ ██████████ in data 27 settembre 1999, che non risulta trascritta);
- C.E. n° 223/2000 del 26 ottobre 2000 (P.E. n° 274 / 2000 – prot. 11206 del 2000) riguardante tutti gli edifici del complesso edificato ██████████ ; di cui una parte destinati a civile abitazione nei comparti degli edifici agricoli ,in civile abitazione ; la villa e sue pertinenze destinata a Albergo con ristorante nelle cantine semi-interrate ;
- NULLA OSTA SOPRINTENDENZA n° 5328/E460 del 26.04.2001, relativo alle opere previste nella C.E. a variante della 223/2000;
- C.E. n° 1 del 09 Gennaio 2006 - decaduta e archiviata - Variante della C.E. 223/2000 di cui sopra. (Pratica Edilizia n°126/2001) approvata dalla commissione edilizi in data 10.05.2001 e Nulla Osta Della Soprintendenza di Lucca - La variante riguardava quasi esclusivamente il comparto della villa Padronale nella quale non era più prevista la destinazione ad Albergo ma a Centro Congressi e/o scuola di Formazione Manageriale , con notevole riduzione degli interventi sulla struttura originaria dell'edificio ; non veniva realizzato il ristorante nel tunnel delle cantine; era previsto un piccolo appartamento del custode nel seminterrato della villa ; lievi modifiche agli appartamenti in particolare nei lotti 3 e 4 . La Soc ██████████ non



ha mai ritirato la concessione e ha eseguito i previsti lavori in assenza di titolo e quindi abusivamente.

- A.E. n° 147 del 09-07-2002 (Pratica Edilizia 265/2002 prot. 9369 del 2002) avente per oggetto l'apertura Cancello Pedonale Condominiale – Si precisa che questo cancello rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che non risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative ai Nulla Osta rilasciato della Soprintendenza;
- D.I.A. 425/2002 (Prot. n° 15711 del 21-10-2002) relativa alla copertura locale tecnico - Si precisa che il locale tecnico rientra nella perimetrazione del vincolo diretto della soprintendenza e che risulta rappresentato nelle tavole grafiche relative all'ultimo Nulla Osta del 2021 e nella Sanatoria Edilizia del 2022 riportata in appresso ;
- A.E. n° 84 08-04-2003 (Pratica Edilizia n° 98/2003) Autorizzazione per Cavidotto interrato per linee telefoniche;
- Nulla Osta Soprintendenza n. 10099 rilasciato 12 ottobre 2017, per opere eseguite in difformità al agli atti autorizzativi viene presentata Domanda di Sanatoria presso la Soprintendenza Di Lucca prot. 8677 del 06.settembre 2017. Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare [redacted];
- Integrazione della pratica di N.O. di cui al punto precedente prot. 3330 del 11 aprile 2018 (per l'omissione dell'abuso della terrazza a tasca sul tetto della villa e varie imprecisioni grafiche e dimenticanze) con deposito elaborati grafici e relazione tecnica, a cui ha fatto seguito integrazione e documentazione a chiarimento prot. 410 del 15-01-2019 e successiva integrazione. Pratica dichiarata conclusa dalla Soprintendenza con il pagamento della sanzione avvenuta in data 09-06-2021. Pratica predisposta su incarico della procedura Fallimentare [redacted];

Si riporta un breve riepilogo dello sviluppo della pratica. Con comunicazione del 22 marzo 2021 la Soprintendenza di Lucca comunicava parere legittimante e irrogazione sanzione amministrativa, indicando che le opere abusive interne eseguite alla villa erano ritenute compatibili ai fini della conservazione e per le quali non si richiedeva la remissione in pristino ma la sanzione; mentre per la terrazza sul tetto era stata ritenuta non compatibile ai fini della conservazione per la quale si richiede la remissione in pristino della continuità del tetto. Il ripristino del tetto è stato effettuato tempestivamente in conformità alle indicazioni dell' [redacted] della Soprintendenza, e dichiarazione fine dei lavori da parte dell'Arch. progettista e direttrice dei lavori prot. 5780 del 17 giugno 2020. Per i lavori abusivi interni, ritenuti compatibili alla conservazione, è stata determinata dall'Ufficio una sanzione di € 1032,00. Il tutto come risulta da comunicazione della Soprintendenza del 22 marzo 2021 n. 3234-P, inviata per conoscenza anche al Comune (protocollo comune del 23.03.2021 n. 4929). Sanzione versata dalla Procedura Fallimentare in data 07.06.2021 e comunicata alla Soprintendenza con Pec del 11.06.2021.

- Attestazione di Conformità in Sanatoria Edilizia n° 20/2022 del 31 gennaio 2022 (P.E. n. 41/2022) - Domanda di Sanatoria edilizia riferita alle opere eseguite in difformità alla C.E. 223/2000 imputabili in gran parte al mancato ritiro della menzionata domanda di Variante alla C.E. 223 /2000. La pratica in oggetto è stata predisposta, su incarico della procedura Fallimentare [redacted] dallo stesso



Architetto che ha seguito la pratica per N.O. della Soprintendenza. Si fa rilevare che, al fine di procedere con la definizione della citata pratica di sanatoria edilizia, in accordo con il funzionario del Comune di Porcari, considerato che la Soprintendenza non ha trasmesso né alla Curatela né al Comune copia degli elaborati allegati al N.O. rilasciato, lo scrivente ha eseguito nel 2021 accesso agli atti in Soprintendenza richiedendo copia integrale degli elaborati grafici e relazione tecnica riferita al citato N.O., che sono stati prodotti in copia autentica al Comune di Porcari.

#### VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Lo stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati allegati alla Sanatoria edilizia riportata in appresso.

***In merito alla citata sanatoria (n. 20/2022) valgono le stesse considerazioni riportate nel lotto 1 in relazione alle prescrizioni contenuto nel titolo rilasciato dal Comune.***

Tali prescrizioni hanno ad oggetto la Villa ma riguardano comunque il titolo con il quale vengono regolarizzate anche le difformità relative all'appartamento in oggetto.

- o **In merito alla Sanatoria n° 20 del 2022** approvata dal Comune di Porcari con la **Condizione** che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologica belle Arti e Paesaggio per le province di Lucca e Massa Carrara **"un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato"** il sottoscritto ha rilevato alcune inesattezze ed errori che in appresso si elencano:

- Nel corso dell'istruttoria della pratica in oggetto, dal confronto tra gli elaborati allegati alla domanda di Sanatoria Edilizia, lo stato dei luoghi e il Nulla Osta rilasciato dalla Soprintendenza, sono emerse alcune incongruenze e omissioni, che riguardano prevalentemente la villa, come evidenziate nel titolo rilasciato e riportate in corsivo in appresso:
  - *"assenza di 3 lucernari sul del fabbricato" (falda lato nord).*
  - *"un locale uso deposito presente nello stato concesso CE 223/2000 (come pure nello stato preesistente della Villa), nello stato di rilievo (attuale) non è più accessibile. Sulla base degli elaborati grafici rilasciati dalla Soprintendenza (riferiti al vincolo n. 5328/2001) è stato rilasciato N.O. in data 22.03.2021 n. 0003234-P. All'odierno la visione interna è stata consentita mediante un foro presente nella muratura come risulta dalla documentazione fotografica in possesso dell'ufficio a seguito di sopralluogo del 25.01.2022). Nel suddetto locale sono presenti tubazioni di ricircolo dell'aria è quindi di fatto un locale tecnico".*
  - *"alcune difformità grafiche tra lo stato legittimo PE 488/2020, lo stato attuale e lo stato autorizzato dalla Soprintendenza e relativo N.O. del 2021 relative alla quota di imposta di alcuni pavimenti, effettuati presumibilmente per installare tubazioni al*



*fine di evitare di intervenire sulle murature interne della [REDACTED] (visibile esternamente un nuovo scalino interno alle spallette del portone di ingresso principale della [REDACTED] in corrispondenza della sala riunioni, in alcune aree dei piani superiori)."*

- *"una finestra in luogo di una porta presente nel N. 0. Ministeriale ma documentata dalle fotografie a testimoniare il mantenimento dello stato originario del compendio immobiliare";*

Relativamente alle citate differenze nella Sanatoria è stata inserita la seguente Condizione ***"...è rilasciato a condizione che venga prodotto presso il Ministero della Cultura, Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le provincie di Lucca e Massa Carrara, un rilievo accurato a precisazione dell'intervento effettuato"***.

Lo scrivente ritiene che la citata "Condizione" sia stata inserita nel titolo (Sanatoria n° 20 /2022) per informare il Ministero della Cultura e la Soprintendenza di Lucca delle risultanze di cui sopra, e nel contempo stimolare la parte interessata a prendere contatti con l'ente a tutela del vincolo, per capire cosa intenda fare l'Ufficio a fronte della comunicazione ricevuta, o se necessiti presentare una nuova domanda di N.O. per le ulteriori difformità riscontrate nel corso della definizione della Sanatoria Edilizia .

In relazione alla citata "Condizione", in data 9 febbraio 2022 , l'Architetto incaricato dal Curatore del fallimento [REDACTED], ha inviato tramite P.e.c., agli enti di cui sopra , nonché all'Architetto della Soprintendenza quale istruttore della menzionata pratica, e per conoscenza anche al Comune e allo scrivente, copia integrale della pratica di Sanatoria edilizia di cui sopra , intendendo così di avere adempiuto alla menzionata condizione .

Stante quanto sopra lo scrivente non è in grado di riferire se la Soprintendenza si pronuncerà e con quale esito, in risposta a tale produzione documentale, o se dovrà essere presentata una ulteriore richiesta di N.O. che contenga le omissioni e corregga gli errori.

L'ufficio Assetto del Territorio del Comune di Porcari nel titolo approvato quantifica la sanzione complessivamente in € 32,162,27 ( tra oblazione e contributo di costruzione) ***di cui € 2.000,00 per l'oblazione riferita ai due appartamenti ( € 1.000,00 ciascuno ) e Euro 30,162,29 per la Villa.***

***Nella lettera di accompagnamento si prescrive che le citate sanzioni dovranno essere versate entro un anno dal 31.01.2022 e quindi entro il 31.01.2023 .***

***Ulteriori difformità rilevate oltre quelle già oggetto di Sanatoria Edilizia e N.O. Soprintendenza:***

- ***Sul tetto della porzione di edificio ex casa del fattore lato nord sono presenti le unità esterne del sistema di climatizzazione dei vari***



appartamenti tra cui si presuppone anche quelle degli appartamenti di cui ai lotti n. 3 e 4. Non è stato possibile ricostruire l'epoca di realizzazione di tali opere, se siano state realizzate prima o dopo la notifica del vincolo monumentale avvenuta nel 2001, e quindi se oltre alla sanatoria edilizia sia necessario anche acquisire il N.O. della Soprintendenza, che per tale tipologia di opera si dubita possa essere rilasciato.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA':**

**Conformità edilizia:** Si rimanda a quanto esposto al punto precedente, **l'appartamento risulta conforme**, la quota parte della sanzione da versare per il ritiro della citata Sanatoria è di € 1.000,00 da versare entro il 31.01.2023, che rimane a carico dell'aggiudicatario.

**Conformità catastale:** la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto in quanto nella camera con scala e bagno, è stata omessa la finestra nel lato che prospetta la via pubblica del Monte. L'aggiudicatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, a presentare una pratica Docfa a variazione con nuova planimetria raffigurante lo stato dei luoghi per un costo stimato, compresi i diritti catastali di € 800,00.

**Corrispondenza dati catastali /atto di pignoramento:** vedasi quanto riportato al paragrafo 2.

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**

**In merito al metodo di stima adottato e alle condizioni di vendita degli immobili si rimanda a quanto riportato ai paragrafi 5 Metodo di stima adottato e 5.1 Condizioni di vendita degli immobili.**

Sulla base del metodo di stima adottato, dall'insieme dei dati presi in considerazione comparati con lo stato di fatto, trattandosi di Unità Immobiliare in ottime condizioni di uso e manutenzione, in zona panoramica, è stato determinato il valore unitario di € 1.900,00 al mq. da applicare alla superficie commerciale ponderata di mq.102,00 circa. Svolti semplici calcoli risulta che il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ammonta a complessivi € 193.800,00





**VALORE DI MERCATO:**

descrizione	consistenza	valore
Appartamento	mq 102,00	€ 193.800,00
Spese di regolarizzazione delle difformità	:	€ 1.800,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova :		€ 192.000,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA:**

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi (vedasi anche quanto riportato al Capitolo 5.1 Condizioni di vendita degli immobili) e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute, per le servitù di passo che lo gravano nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Valore a base d'asta € 192.000,00 -20%= € 153.600,00

Lucca, li 03.06.2022

Il tecnico Incaricato

P.E. Bruno Kostner



Allegati:

- 1 - Visure catastali
- 2 - Estratto di mappa
- 3 - Planimetrie catastali
- 4 - Decreto di Vincolo
- 5 - Convenzione
- 6 - 1° Nulla Osta Sanatoria n°10089 del 2.10.2017
- 7 - Certificato di Destinazione Urbanistica terreno mappale 2227
- 8 - Sanatoria Edilizia n.42/2020 mappa.2227
- 9 - Sanatoria Edilizia n.20/2022 variante alla C.E. n.223/00
- 10 - documentazione condominiale
- 11 - regolamento di condominio [REDACTED]
- 12 - regolamento di condominio [REDACTED]



## INDICE

1) Premessa .....	pag. 3
1.1) Cenno storico del complesso immobiliare denominato [REDACTED] .....	pag. 3
1.2) Descrizione sintetica del Complesso denominato [REDACTED] .....	pag. 3
1.3) Sintesi dell'atto di acquisto .....	pag. 8
1.4) Principali atti urbanistici ed Edilizi Rilasciati .....	pag. 9
1.5) Informazioni catastali .....	pag. 15
1.6) Estratto relazione Notaio Raspini .....	pag. 19
2) Corrispondenza dati catastali/atto pignoramento .....	pag. 19
3) Unità Immobiliari che compongono l'intero complesso [REDACTED] .....	pag. 20
4) Descrizione dei percorsi e gli accessi alle Unità Immobiliari ricostruiti dagli atti di vendita .....	pag. 21
5) Metodo di stima adottato .....	pag. 26
5.1) Condizioni di vendita degli immobili .....	pag. 27
6) Premessa formazione dei lotti .....	pag. 28
6.1) Formazione dei Lotti .....	pag. 29
Lotto 1 .....	pag. 32
Lotto 2 .....	pag. 88
Lotto 3 .....	pag. 97
Lotto 4 .....	pag. 112

**N.B. Si informa che in ciascun lotto vi sono richiami ai paragrafi che li precedono di cui ai nn. da 1 a 6**

Il presente documento è riservato

al solo uso del sottoscritto



████████████████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████