

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
**Geom. Tonelli Antonio e Geom. Cesaretti Ernesto**  
Via della Madonna n. 44  
55012 CAPANNORI – LUCCA –  
Tel. e Fax 0583/429048  
PEC: [antoniononelli@geopec.it](mailto:antoniononelli@geopec.it)  
Email: [geom.antoniononelli@gmail.com](mailto:geom.antoniononelli@gmail.com)  
Email: [tonelli.cesaretti@gmail.com](mailto:tonelli.cesaretti@gmail.com)

**Esec. Imm. n. 207/2018**

## TRIBUNALE DI LUCCA

Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa OLIVA Antonia Libera**  
Processo Esecutivo Immobiliare promosso da :

\_\_\_\_\_

CONTRO

\_\_\_\_\_

**Oggetto : AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA PER IL LOTTO N. 2**

Capannori 29.04.2024

  
Il Tecnico Incaricato  
Geom. Antonio Tonelli



Il sottoscritto Geometra Antonio Tonelli , iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca con il n. 567 di matricola, nominato Esperto nell'Udienza 06.03.2020 per la descrizione e stima dei beni di cui all' Esecuzione Immobiliare n. 207/2018 promossa da [REDACTED] contro i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per i beni immobili posti in Comune di Barga (LU) fraz. Fornaci di Barga e beni posti nel Comune di Castelnuovo G.na (LU) , fraz. Castelnuovo , via Vannugli n. 6a - 6b , a seguito di chiarimenti richiesti dal G.E. Dott.ssa OLIVA Antonia Libera nella udienza del 21.02.2024 con le seguenti indicazioni :

*Il Giudice dell'esecuzione,  
vista la nota del delegato,  
ritenuto di richiamare l'esperto perché depositi perizia aggiornata del lotto 2;*

*ritenuto in particolare necessario che l'esperto:*

*1) disponga una integrazione alla perizia datata 27 febbraio 2021 in relazione allo stato attuale del lotto 2, con particolare riferimento allo stato dei luoghi ed alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza posta sul fianco al piano primo, individuando i costi stimati per la rimozione del fenomeno infiltrativo e il ripristino dei luoghi;*

*2) evidenzi e chiarisca tutte le problematiche indicate nel paragrafo 8.4. della perizia datata 27 febbraio 2021;*

*3) disponga l'aggiornamento della valutazione del bene;*

aggiorno la perizia di cui alla Es. Immobiliare n. 207/2018 con la seguente relazione :

### **QUESITO N. 1**

*“ disponga una integrazione alla perizia datata 27 febbraio 2021 in relazione allo stato attuale del lotto 2, con particolare riferimento allo stato dei luoghi ed alle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza posta sul fianco al piano primo, individuando i costi stimati per la rimozione del fenomeno infiltrativo e il ripristino dei luoghi; “*

Il sottoscritto geom. Antonio Tonelli a seguito della richiesta come sopra indicata , in data 15.03.2024 alle ore 14,00 effettuava un sopralluogo all'immobile posto in Castelnuovo Garfagnana, via Vannugli n. 6a - 6b , assieme all'incaricato del Custode Giudiziario SO.FI.R. SRL , nella persona del sig. [REDACTED]

Dopo essere entrati all'interno dei locali adibiti a negozio per verificare l'entità dei danni provocati dall'infiltrazione di acqua proveniente dalla terrazza posta sul fianco al piano primo si evidenzia quanto segue :

La trave in cemento armato che sostiene la parte superiore del solaio in cui è ubicato l'appartamento del piano primo e confina sul fianco con la terrazza del piano primo, presenta un distacco di porzioni di cemento



lasciando scoperti i ferri della struttura ed a seguito di ciò sono deteriorati dalla ruggine.

Il solaio adiacente presenta il distacco di una buona parte di intonaco con il deterioramento di alcune "pignatte" facenti parte della struttura del solaio stesso.

Dopo aver eseguito il sopralluogo interno ci siamo spostati all'esterno per verificare lo stato della pavimentazione della terrazza , che risulta essere impermeabilizzata con guaina catramata.

Anche questa , nel fianco in cui aderisce alla muratura del piano primo risulta essere deteriorata ed abbisognevole di riparazioni.

Lo stato dei luoghi risulta peggiorato rispetto al sopralluogo effettuato nel febbraio del 2021 data del sopralluogo per effettuare la perizia di stima.

Successivamente è stato effettuato un sopralluogo con una addetto di una ditta specializzata a fare tali interventi di manutenzione ed è stato stabilito che per eliminare l'inconveniente delle infiltrazioni di acqua si dovranno effettuare i seguenti lavori :

- Rimozione di parte della guaina della terrazza posta tra la terrazza e la struttura portante della muratura ;
- Inserire della malta cementizia idrorepellente a cementare le strutture ;
- Rifare di nuovo una parte della impermeabilizzazione con guaina catramata.
- Ripulire la trave in cemento armato dalle parti indebolite dall'infiltrazione, togliere l'intonaco del soffitto deteriorato, ripulire i ferri della struttura portante in cemento armato , dopo di che trattare i ferri con materiale chimico che rinforna il ferro anche se presente la ruggine, e ricoprire la struttura ferrosa con cemento adeguato.
- Rifare l'intonaco del soffitto con rasatura di cemento e calce.

Dopo aver verificato il da farsi è stato richiesto alla ditta specializzata , il cui un tecnico aveva fatto il sopralluogo , un preventivo, la stessa ditta [REDACTED] di [REDACTED] ha fornito una lettera con le indicazioni ed il preventivo di spesa stabilendo una cifra per l'esecuzione dei lavori sopra riportati in complessivi

**€. 3.500,00 (Euro Tremilacinquecento/00), oltre IVA se dovuta .**

## **QUESITO N. 2**

*" evidenzi e chiarisca tutte le problematiche indicate nel paragrafo 8.4. della perizia datata 27 febbraio 2021;"*

Al punto 8.4 della perizia indicavo delle difformità da regolarizzare mediante la nota di trascrizione e successiva voltura catastale in relazione al Decreto di Trasferimento effettuato dal Tribunale di Lucca e successivo atto di Divisione redatto dal Notaio Tolomei Roberto.



Tale precisazione veniva fatta in quanto la sig.ra [REDACTED] all'epoca della stipula degli atti sopra menzionati era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] si sono sposati a [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto il Decreto di Trasferimento emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Lucca Dott. Talarico Benito in data 10.05.1985 registrato a Lucca e Trascritto a Lucca in data 14.05.1985 al n. 3576 del reg. part. in cui il bene in oggetto veniva trasferito ai sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] in parti uguali non identifica in maniera precisa la proprietà in quanto la sig.ra [REDACTED] ha acquistato i diritti a lei spettanti in comunione legale dei beni con il sig. [REDACTED]

Successivamente con atto ai rogiti del Notaio Tolomei Roberto di Barga, in data 18.12.1991 rep. N. 67473 registrato a Castelnuovo il 02.01.1992 al n. 18 e Trascritto a Lucca in data 10.01.1992 ai n. 673 – veniva fatta la Divisione dei beni in comproprietà e venivano assegnati ai sigg.ri [REDACTED] per i diritti di 1/2 ed alla sig.ra [REDACTED] per i diritti di 1/2 alcuni beni immobili tra cui il bene posto in Castelnuovo G.na , via Vannugli n. 6a - 6b

Nell'atto di divisione sopra citato e redatto dal Notaio Tolomei Roberto non figura il sig. [REDACTED], coniuge della sig.ra [REDACTED] la quale aveva acquistato i diritti a lei spettanti in comunione legale dei beni.

Pertanto al sig. [REDACTED] nato a Camporgiano il 11.04.1956 Cod. Fisc. [REDACTED] **non risulta trascritto nessun atto** di trasferimento della sua quota di 1/2 di piena proprietà in comunione legale dei beni con la sig.ra [REDACTED] per i beni pervenuti dal Decreto di Trasferimento di Proprietà del Tribunale di Lucca .

Si allega alla presente  
Estratto di Matrimonio dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ;

### **QUESITO N. 3**

*“ disponga l'aggiornamento della valutazione del bene;”*

Nella Perizia del 27.02.2021 il bene veniva stimato € 111.706,00

- con un deprezzamento per la regolarizzazione del bene ai fini urbanistici di € 3.000,00 ( Tremila ) circa;
- con un deprezzamento per eseguire lavori per l'eliminazione delle infiltrazioni di acqua di € 4.000,00 ( Quattromila ) circa ;
- con deprezzamento per lo stato dei luoghi del 10% pari ad € 10.706,00 ( Diecimilasettentesi ) circa

Il prezzo del valore dell'immobile è complessivamente di

€ 111.706 – € 17.706= € **94.000,00** (Euro novantaquattromila/00).



Ritengo svolto l'incarico affidatomi e resto a disposizione per eventuali chiarimenti .

Cordiali Saluti

Capannori 29.04.2024

Il Tecnico Incaricato  
Geom. Antonio Tonelli



**Studio Tecnico Associato**

**Geom. Tonelli A. e Geom. Cesaretti E.**

Via della Madonnina n. 44-

55012 CAPANNORI – LUCCA

TEL. 0583 429048

Email: [tonelli.cesaretti@gmail.com](mailto:tonelli.cesaretti@gmail.com)

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Negozio

Integrazione Perizia del 27/02/2021

**COMUNE DI CASTELNUOVO - Via Vannugli n. 6/a - 6/b**

**SOPRALLUOGO DEL 15.03.2024**



**TERRAZZO PARTICOLARE PUNTO INFILTRAZIONI**





PARTICOLARE SOFFITTO DETERIORATO



PARTICOLARE STRUTTURA DETERIORATA





TERRAZZO LATO VIA VANNUGLI





MODULARIO  
F. rig. rend. 497



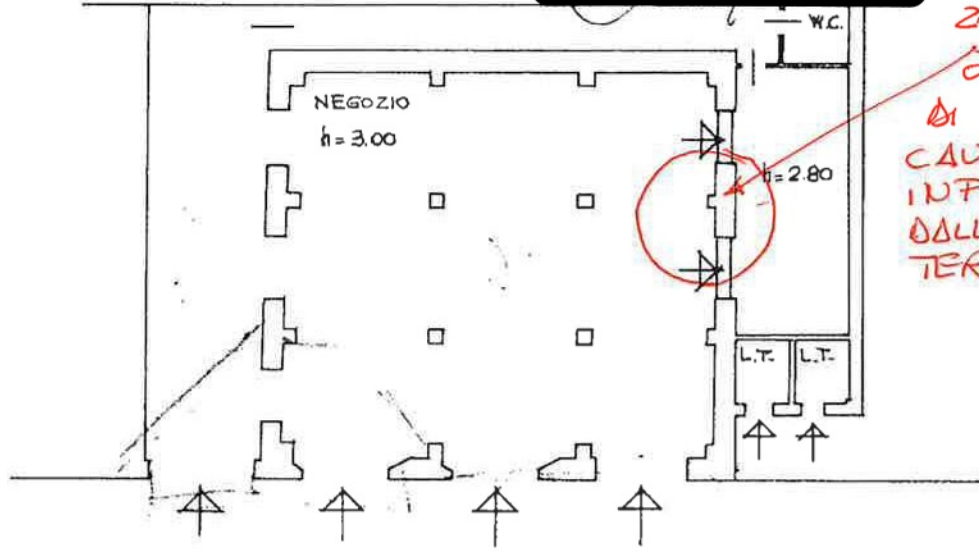
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

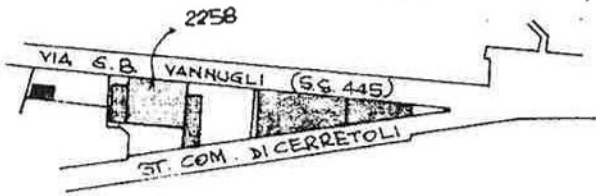
LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASTELNUOVO GARF. via G. B. VANNUGLI civ. 1

PIANO TERRENO

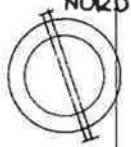


VIA G. B. VANNUGLI



PLANIMETRIA CATASTALE  
SCALA 1:2000  
SEZIONE A FOLGIO 10  
MAPPALE 2258 SUB. 1

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti   
Denuncia di variazione

Compilata dal [redacted] (Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 02/10/1991 - Data: 19/03/2020 - n. T37252 - Richiedente: TNLNTN51E12B648J  
Totale schede identificate al momento di acquisizione: A4(210x297) [redacted] pa richiesto: A4(210x297)

F. 10 SEZ. A  
n. 2258 sub. 1

della provincia di [redacted]  
data [redacted] Firmo [redacted]

2479  
2.10.1991

Foglio 10 - Particella: 2258 - Subalterno: 1  
Comune di CASTELNUOVO GARFAGNANA (C236) - < Sez. Urb.: A  
Foglio 10 - Particella: 2258 - Subalterno: 1  
Firmato Da: ANTONIO TONELLI Ingresso da: ARUBAPEC.EU.QUALIFIED.CERTIFICATEES.CA.G1.Seria#:.1df5b3c33dbcc4440d3f6b48e9e76631f