



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

GIUDICE

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE

I.V.G. Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2022

creata con Tribu Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO

Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

CF: LNRGNN52P05E715A
con studio in LUCCA (LU) Via dei Tabacchi n.5
telefono: 0583493649
fax: 05831800170
email: st.leonardigiovanni@gmail.com
PEC: giovanni.leonardi@cgn.legalmail.it



1000-1000-1000-1000

1000-1000-1000-1000

1000-1000-1000-1000

1000-1000-1000-1000

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
La piena proprietà la quota di 1/1, spettando ai [REDACTED] diritti di 1/4 ciascuno e al [REDACTED] i diritti di 1/2 e complessivamente per l'intero, su villa singola, elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, con la superficie commerciale di circa mq.249,00, corredata da terreni circostanti, con la superficie catastale di mq.3.572, attraversati da strada vicinale. Posta nel Comune di VILLA BASILICA, frazione Pracando, Via delle Cartiere n.247 (Ripresa satellitare "F"-Allegato n°54-Foto dal n°111 al n°114).

La villetta, si compone:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,93(Foto dal n°115 al n°118), da ingresso vano scale, soggiorno-cucina, saletta, altro soggiorno e al piano primo ammezzato da bagno con doccia e ripostiglio;

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,90(Foto dal n°119 al n°122), da quattro camere e bagno con vasca al piano secondo ammezzato.

Corredata da resede, sulla quale, in avancorpo al fabbricato sul lato est, insiste manufatto costituito da locale per sgombero con altezza minima di circa ml. 2,25 e massima di circa ml. 2,50, altro locale sgombero e locale caldaia con altezza di circa ml. 1,75, oltre altro manufatto in muratura in aderenza al muro di contenimento e sul lato sud da gazebo con teli in pvc e copertura semicircolare.

Identificazione catastale:

Il tutto rappresentato come segue:

-al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, al conto di [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2, nel foglio 20, dalla particella 95(Allegato n°55), VIA DELLE CARTIERE 19A, piano T-1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 8 vani, superficie totale mq.188, superficie totale escluse aree scoperte mq.188, con la rendita di Euro 516,46.

All'errato conto di [REDACTED] per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione del [REDACTED] n. [REDACTED]

-al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, al conto di [REDACTED] proprietà per 1/2 e [REDACTED] proprietà per 1/2, nel foglio 20

particella 96(Allegato n°56), bosco ceduo di mq.750, classe 2[^], con i redditi di euro 0,19 il dominicale ed euro 0,23 l'agrario;

particella 97(Allegato n°57), bosco ceduo di mq.690, classe 2[^], con i redditi di euro 0,18 il dominicale ed euro 0,21 l'agrario;

particella 98(Allegato n°58), bosco ceduo di mq.260, classe 2[^], con i redditi di euro 0,07 il dominicale ed euro 0,08 l'agrario;

particella 99(Allegato n°59), bosco ceduo di mq.2, classe 2[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

particella 303(Allegato n°60), bosco ceduo di mq.40, classe 1[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

particella 304(Allegato n°61), bosco ceduo di mq.200, classe 1[^], con i redditi di euro 0,06 il dominicale ed euro 0,06 l'agrario;



particella 305 (Allegato n°62), bosco ceduo di mq.40, classe 1[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

particella 306 (Allegato n°63), bosco ceduo di mq.1.565, classe 2[^], con i redditi di euro 0,40 il dominicale ed euro 0,48 l'agrario;

particella 307 (Allegato n°64), bosco ceduo di mq.25, classe 2[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

All'errato conto di [REDACTED] per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione del [REDACTED]

Coerenze:

Complessivamente con via delle Cartiere, soico, particella 100, strada vicinale, particelle 101, 102, 137, 346, 344 e 299, salvo se altri o come meglio di fatto. [REDACTED]

B

I diritti di 1/2 della piena proprietà, spettando ai [REDACTED] diritti di 1/8 della proprietà, [REDACTED] i diritti di 1/8 della proprietà e [REDACTED] i diritti di 2/8 della proprietà, su terreno agricolo, con la superficie catastale di mq.7.050, di forma irregolare e natura boschiva, posto nel Comune di VILLA BASILICA, località "Castello della Contessa" (Allegato n°65).

Identificazione catastale:

Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, al conto di [REDACTED] proprietà 2/4, [REDACTED] proprietà 1/4, nel foglio 29, particella 71 (Allegato n°66), bosco ceduo di mq.7.050, classe 2[^], con i redditi di euro 1,82 il dominicale ed euro 2,18 l'agrario.

All'errato conto di [REDACTED] per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione del [REDACTED]

Coerenze:

Con strada vicinale di [REDACTED] particelle 74 e 72, salvo se altri o come meglio di fatto. [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.302,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 240.563,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 192.000,00
Data della valutazione:	30/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il 29 marzo 2022 l'immobile era abitato dal **comproprietario debitore** [REDACTED] (Allegato n°67)..



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal Certificato Notarile sostitutivo ex art.567 c.p.c., attestante le risultanze Catastali e dei Registri Immobiliari redatto dal Notaio Marcello Porfiri del 29 ottobre 2020, in atti della procedura e dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, aggiornate al 14 febbraio 2022, l'immobile in oggetto, di proprietà dei [REDACTED]

[REDACTED] risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

-Trascrizione n°8951 del 10 agosto 2009

[REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157644/17166, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°4).

-Trascrizione n°8950 del 10 agosto 2009

[REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°4).

Annotazione a margine:

n°2321 del 1° settembre 2011 di Avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

-Trascrizione n°8953 del 10 agosto 2009

[REDACTED], con atto ai rogiti del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157646/17168, ha costituito fondo patrimoniale gravante, tra l'altro, i diritti di 1/3 della piena proprietà sull'immobile oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°43 bis).

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale. Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico. Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

-Trascrizione n.8265 del 3 agosto 2011

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 15 giugno 2011 repertorio n.8083 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED] gravante, tra l'altro, la proprietà sugli immobili, oggetto del presente "Lotto". (Allegato n°24 bis).

-Trascrizione n.9981 dell'11 ottobre 2013

Domanda giudiziale presso il Tribunale di Lucca in data 31 agosto 2013 repertorio n.942/2013 di revoca atti soggetti a trascrizione, in favore della [REDACTED] con [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro, tra gli altri, [REDACTED]

[REDACTED], gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto" (Allegato n°5).



Per le trascrizioni pregiudizievoli sopra elencate non risulta annotata la revoca del "fondo patrimoniale" e in atti non è stata prodotta alcuna documentazione che attesti lo stato delle "Domande Giudiziali".

In considerazione di quanto sopra esposto lo scrivente suggerisce che il Delegato alla Vendita, precedentemente al primo avviso di vendita forzata, verifichi lo stato del contenzioso valutando se vi sia pregiudizio per gli acquirenti.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione n°1248 del 18 maggio 2011

-Ipoteca **giudiziale**, di Euro 7.761.214,29 a garanzia della somma di Euro 7.761.214,29, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16 maggio 2011 repertorio n.885/2011, a favore della " " con sede " " contro " " ante, tra l'altro, gli immobili di cui alla Lettera A del presente "Lotto" e " " per la quota di 2/8, gravante, tra l'altro, l'immobile di cui alla Lette B del presente "Lotto".

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

-Trascrizione n°9799 del 21 ottobre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 18 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della " " contro, tra gli altri " " gravante, tra l'altro, gli immobili di cui alla Lettera A del presente "Lotto" e contro " " per la quota di 2/8, gravante, tra l'altro, l'immobile di cui alla Lette B del presente "Lotto".

-Trascrizione n°8050 del 4 settembre 2020

Pignoramento immobiliare in ordine a verbale dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca del 16 giugno 2020 repertorio n.1737/2020 a favore della " " contro, tra gli altri, " " gravante, tra l'altro, gli immobili oggetto del presente "Lotto" gli immobili di cui alla Lettera A del presente "Lotto" " " tra l'altro, l'immobile di cui alla Lette B del presente "Lotto".

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili del presente Lotto sono pervenuti:

Quanto alla lettera A-La piena proprietà sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, nel foglio 20 dalle particelle 96, 97, 98, 99, 303, 305, 306, 307 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune e foglio, particella 95.

[REDACTED] la quota di 1/4 ciascuno, per successione legittima [REDACTED], [REDACTED] Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il 15 aprile 1999 n.18 vol.1529, trascritta a Lucca in data 14 maggio 1999 al n.4767 di formalità;

[REDACTED] restanti diritti di 1/2, con i titoli infra riportati al punto "6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI"

Come precisato nel certificato notarile sostitutivo ex art.567 C.P.C., in atti della procedura, nella nota di trascrizione non figura indicato il terreno rappresentato dalla particella 304 e quindi non vi è continuità nelle trascrizioni.

Quanto alla lettera B-I diritti di 1/2 della piena proprietà sul terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, nel foglio 29 dalla particella 71.

[REDACTED] la quota di 1/8 ciascuno, per successione legittima [REDACTED] come da Dichiarazione di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Lucca il 15 aprile 1999 n.18 vol.1529, trascritta a Lucca in data 14 maggio 1999 al n.4767 di formalità;

[REDACTED] diritti di 2/8, con i titoli infra riportati al punto "6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI"

Regime patrimoniale:

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] in data 12 aprile 2021(Allegato n°8), risulta che [REDACTED]

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.1576434/17166, è stato costituito un fondo patrimoniale.

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] data 13 aprile 2021(Allegato n°18), risulta che [REDACTED]

[REDACTED] scegliendo ai sensi dell'articolo 162, 2° comma del C.C., [REDACTED]

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165, è stato costituito un fondo patrimoniale.

-Dall'estratto per riassunto dei registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di [REDACTED] data 15 aprile 2021(Allegato n°44), risulta che in [REDACTED]

[REDACTED] con atto del Notaio Francesco Raspini del 12 gennaio 1978, lo sposo ha scelto [REDACTED] ai sensi del primo comma dell'articolo 228 della legge 19 maggio 1975 n.151.

Successivamente con atto del Notaio Roberto Martinelli del 7 agosto 2009 repertorio n.157643/17165



gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

Si segnala che il Signor [redacted] come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Villa Basilica in data 27 settembre 2022 (Allegato n°45).

2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Quanto alla lettera A

La piena proprietà come segue:

[redacted]
[redacted]
da Dichiarazione di Successione n. [redacted] trascritta a Lucca in data [redacted] di formalità, complessivamente la quota di 1/3 della piena proprietà, sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, nel foglio 20 dalle particelle 96, 97, 98, 99, 134, 136 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune e foglio, particella 95;

[redacted], la quota di 1/3 [redacted] quota di 1/3 ciascuno, per successione legittima [redacted] come da Dichiarazione di Successione [redacted] scritta a Lucca in data [redacted] formalità, complessivamente per la quota di 1/1 della piena proprietà, sui terreni rappresentati al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, nel foglio 20 dalle particelle 95, 134, 96, 97, 98, 99, 136.

Quanto alla lettera B

[redacted], la quota di 1/12 ciascuno, [redacted] come da Dichiarazione di Successione n. [redacted] trascritta a Lucca in data [redacted] formalità, complessivamente la quota di 1/6 della piena proprietà, sul terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, nel foglio 29 dalla particella 71;

[redacted] come da Dichiarazione di Successione [redacted] trascritta a Lucca in data [redacted] formalità, complessivamente per la quota di 1/2 della piena proprietà, sul terreno rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, nel foglio 29 dalla particella 71.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Una porzione dell'originario complesso edilizio, risulta nella mappa di impianto rilevata nel triennio 1939-1941 e dalla planimetria catastale (Allegato n°68-Fuori scala).

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli rintracciati.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Villa Basilica, dal Tecnico Comunale, sono stati rintracciati i titoli abilitativi sotto elencati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

-Licenza di Costruzione n.539/73, rilasciata in data 18 maggio 1973, a [redacted]



“Ampliamento casa per civile abitazione in [REDACTED]

Autorizzazione Edilizia n.54/98, rilasciata in data **12 agosto 1998**, [REDACTED]
“Recinzione, intubamento gorile e variazione accesso a via vicinale”.

-Autorizzazione Edilizia n.6/99, rilasciata in data **9 febbraio 1999**, al [REDACTED] per
“Demolizione e ricostruzione copertura, fabbricato abitazione”.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Villa Basilica in data 29 marzo 2022 al quale si rinvia (Allegato n°47), risulta che, in ordine al vigente Regolamento Urbanistico, i terreni oggetto del presente “Lotto”, sono inseriti come segue:

Catasto Terreni foglio 20

Particella 95

* Insediamenti a prevalente carattere residenziale

- U.T.O.E. n.1
- Tessuto consolidato saturo (art.63.1 N.T.A.)

Particella 96

* Parte aree Boscate (art.38 N.T.A.)

- Boschi a prevalenza di Robinia Pseudoacacia (art.38.1 N.T.A.)

* Parte Sistema del verde

- U.T.O.E. n.1
- Verde di rispetto (art.73 N.T.A.)

Particella 97

* Parte aree Boscate (art.38 N.T.A.)

- Parte Boschi a prevalenza di Robinia Pseudoacacia (art.38.1 N.T.A.)

Particelle 98 - 99

* Aree Boscate (art.38 N.T.A.)

Particella 303

* Parte Insediamenti a prevalente carattere residenziale

- U.T.O.E. n.1
- Tessuto consolidato saturo (art.63.1 N.T.A.)

* Parte STRADA

Particella 304

* Parte sistema infrastrutturale della mobilità

- U.T.O.E. n.1
- Aree per parcheggi pubblici di progetto (art.79.5 N.T.A.)

* Parte Insediamenti a prevalente carattere residenziale

- U.T.O.E. n.1

* Tessuto consolidato saturo (art.63.1 N.T.A.)

Particella 305



* Insediamenti a prevalente carattere residenziale [REDACTED]

• U.T.O.E.n.I [REDACTED]

- Tessuto consolidato saturo (art.63.1 N.T.A.)

Particelle 306 - 307

* Parte aree Boscate (art.38 N.T.A.)

- Parte Boschi a prevalenza di Robinia Pseudoacacia (art.38.1 N.T.A.)

Catasto Terreni foglio 29

Particella 71

*Aree Boscate (art.38 N.T.A.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Limitazioni dell'Esperto

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

- in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;
- dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine all'attuale situazione statica dell'immobile e delle relative pertinenze il cui consolidamento, ove necessario, deve intendersi a carico dell'aggiudicatario;
- plano-volumetrica del fabbricato ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei;
- sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.
- in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;
- in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n.39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Si precisa che la verifica della situazione urbanistico-edilizia, è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche, in quanto i provvedimenti edilizi possono



essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e le ricerche sono fatte direttamente dal tecnico Comunale senza dare la possibilità al perito di verificare la completezza dei documenti.

Pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli elencati, poiché a seguito richiesta di più attento accertamento dei titoli abilitativi, sono stati individuati altri atti amministrativi.

Infine, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa il C.T.U. sostituirsi a quello che compete per legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri, sanzioni e spese per la rimessione in pristino con quanto autorizzato o regolarizzazione degli abusi, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore a metro quadro utilizzato per la valutazione.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali, cioè al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e la Tavola Unica per "Progetto per la demolizione e ricostruzione copertura e risanamento conservativo di fabbricato ad uso civile abitazione" allegata all'Autorizzazione Edilizia n.6/99, nella quale, anche se non oggetto di intervento sono riportate le piante dei vari piani con le dimensioni interne, avendo il Comune di Villa Basilica, rintracciato solo i sopra riportati atti amministrativi edilizi, non è dato sapere se dal 1942 al 1973 vi sono altri titoli. non sono emerse sostanziali difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

Relativamente alla resede, sono state accertate opere per le quali non risulta il necessario titolo autorizzativo edilizio, consistenti nella costruzione sul retro del fabbricato, di struttura in muratura con forno (Foto n°123), installazione sul lato sud sempre del fabbricato di gazebo con struttura in metallo e chiusura con teli in PVC (Foto n°124) e differenze nella recinzione e sistemazione esterna.

Per le dette opere l'aggiudicatario dovrà procedere a propria cura e spese alla remissione in pristino dello stato dei luoghi e, ove ne ricorrono le condizioni, potrà presentare, sempre a propria cura e spese, Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n.65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona, sui quali il sottoscritto non può esprimersi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale di impianto del 20 marzo 1940, non rappresenta l'unità immobiliare nell'attuale consistenza mancando l'ampliamento e con diversa distribuzione (Allegato n°69).

L'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda punto 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio comunale non sono stati rintracciati i Certificati di Abitabilità e le Certificazioni e Attestazioni degli impianti, quindi non è dato sapere se gli stessi sono a norma.

Tutti gli eventuali adeguamenti, certificazioni e attestazioni necessarie saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

BENI IN VILLA BASILICA VIA DELLE CARTIERE 19/A

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

La piena proprietà la quota di 1/1, spettando [REDACTED] i diritti di 1/4 ciascuno e [REDACTED] i diritti di 1/2 e complessivamente per l'intero, su villa singola, elevata su due piani fuori terra compreso il terrestre, con la superficie commerciale di circa mq.249,00, corredata da terreni circostanti, con la superficie catastale di mq.3.572, attraversati da strada vicinale. Posta nel Comune di VILLA BASILICA, frazione Pracando, Via delle Cartiere n.247 (Ripresa satellitare "F"-Allegato n°54-Foto dal n°111 al n°114).

La villetta, si compone:

-al piano terra, con altezza di circa ml.2,93(Foto dal n°115 al n°118), da ingresso vano scale, soggiorno-cucina, saletta, altro soggiorno e al piano primo ammezzato da bagno con doccia e ripostiglio;

-al piano primo, con altezza di circa ml.2,90(Foto dal n°119 al n°122), da quattro camere e bagno con vasca al piano secondo ammezzato.

Corredata da resede, sulla quale, in avancorpo al fabbricato sul lato est, insiste manufatto costituito da locale per sgombero con altezza minima di circa ml. 2,25 e massima di circa ml. 2,50, altro locale sgombero e locale caldaia con altezza di circa ml. 1,75, oltre altro manufatto in muratura in aderenza al muro di contenimento e sul lato sud da gazebo con teli in pvc e copertura semicircolare.

Identificazione catastale:

Il tutto rappresentato come segue:

-al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, al conto di [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2, nel foglio 20, dalla particella 95(Allegato n°55), VIA DELLE CARTIERE 19A, piano T-1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 8 vani, superficie totale mq.188, superficie totale escluse aree scoperte mq.188, con la rendita di Euro 516,46.

All'errato conto [REDACTED] per omessa o non sfogata volta della Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

-al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica, al conto di [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2, nel foglio 20

particella 96(Allegato n°56), bosco ceduo di mq.750, classe 2[^], con i redditi di euro 0,19 il dominicale ed euro 0,23 l'agrario;



particella 97 (Allegato n°57), bosco ceduo di mq.690, classe 2[^], con i redditi di euro 0,18 il dominicale ed euro 0,21 l'agrario;

particella 98 (Allegato n°58), bosco ceduo di mq.260, classe 2[^], con i redditi di euro 0,07 il dominicale ed euro 0,08 l'agrario;

particella 99 (Allegato n°59), bosco ceduo di mq.2, classe 2[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

particella 303 (Allegato n°60), bosco ceduo di mq.40, classe 1[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

particella 304 (Allegato n°61), bosco ceduo di mq.200, classe 1[^], con i redditi di euro 0,06 il dominicale ed euro 0,06 l'agrario;

particella 305 (Allegato n°62), bosco ceduo di mq.40, classe 1[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

particella 306 (Allegato n°63), bosco ceduo di mq.1.565, classe 2[^], con i redditi di euro 0,40 il dominicale ed euro 0,48 l'agrario;

particella 307 (Allegato n°64), bosco ceduo di mq.25, classe 2[^], con i redditi di euro 0,01 il dominicale ed euro 0,01 l'agrario;

All'errato conto di [REDACTED], per omessa o non sfogata voltura della Dichiarazione di Successione di [REDACTED]

Coerenze:

Complessivamente con via delle Cartiere, solco, particella 100, strada vicinale, particelle 101, 102, 137, 346, 344 e 299, salvo se altri o come meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Comune di Villa Basilica è situato alle pendici dell'altopiano delle Pizzorne a metà strada tra Lucca e Pistoia e vicino alla Collodi di Pinocchio. Il borgo è un agglomerato di casette che creano vicoli e piazze dallo stile unico. Tra queste colline, grazie alla preziosa risorsa dell'acqua, sempre costante con corposi fiumi e torrenti è estremamente attiva l'industria cartaria.

La villetta è in zona periferica.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, con copertura a padiglioni e manto in cotto, pluviali in rame, intonaci al civile tinteggiati.

L'unità immobiliare ha pavimenti in mattonelle di gres porcellanato e marmo al piano terra, con parquet al piano primo, i bagni con rivestimento in ceramica e sanitari, gli infissi in legno, quelli esterni al piano terreno protetti da inferiate, il portoncino d'ingresso in legno massello. La scala interna di collegamento dei piani con gradini in pietra, pianerottolo con mattonelle di cotto, ringhiera in legno.

L'impianto elettrico sottotraccia sfilabile, quello di riscaldamento a termosifone con corpi radianti in ghisa, alimentato da caldaia autonoma a gas posta in apposito locale sul retro del fabbricato e termocamino a legna. L'impianto di allarme volumetrico non funzionante, non è stato possibile accertare degli scarichi

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
-Appartamento P.T.	112,00	x	100 %	=	112,00
-Locali accessori P.T.	15,00	x	50 %	=	7,50
-Piano mezzano I°	10,00	x	90 %	=	9,00
-Appartamento P.P.	112,00	x	100 %	=	112,00
-Piano mezzano II°	9,00	x	90 %	=	8,10
-Terreni in prossimità della villetta-a giacitura scoscesa	3.572,00	x	0,1 %	=	3,57
Totale:	3.830,00				252,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo Monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base agli elementi esposti, sono stati fatti i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza dell'immobile in oggetto con quelli "comparabili di confronto" ed apportato ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente la villetta si trova, con tutti gli annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando solo come parametro di riferimento **la superficie commerciale**, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 252,17 x 950,00 = **239.563,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 239.563,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 239.563,40**

BENI IN VILLA BASILICA
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO B

I diritti di 1/2 della piena proprietà, spettando [REDACTED] i diritti di 1/8 della proprietà, [REDACTED] i diritti di 1/8 della proprietà e [REDACTED] i diritti di 2/8 della proprietà, su terreno agricolo, con la superficie catastale di mq.7.050, di forma irregolare e natura boschiva, posto nel Comune di VILLA BASILICA, località "Castello della Contessa"(Allegato n°65).

Identificazione catastale:



Rappresentato al Catasto Terreni del Comune di **Villa Basilica**, al conto [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà 1/4, nel foglio 29,
 particella 71 (Allegato n°66), bosco ceduo di mq.7.050, classe 2[^], con i redditi di euro 1,82 il
 dominicale ed euro 2,18 l'agrario.

[REDACTED] per omessa o non sfogata voltura
 della Dichiarazione di Successione del [REDACTED]

Coerenze:

Con strada vicinale di Bolaci, solco della Polla di Bolaci, particelle 74 e 72, salvo se altri o come
 meglio di fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il terreno è ubicato in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno si trova in zona montana e non è stato possibili accedere per la folta vegetazione e
 mancanza di viabilità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
-Terreno boschivo	7.050,00	x	100 %	=	7.050,00
Totale:	7.050,00				7.050,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per
 aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato "a corpo" e
 non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova, con tutti gli
 annessi e connessi, accessori, accessioni, aderenze, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive,
 usi, diritti, azioni, ragioni e quanto stabilito nei titoli di provenienza, risulta come segue.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**



9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteri valutazione

I principi teorici adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui è effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare, utilizzando i principali prezzari a disposizione ed attraverso rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore e le fonti specializzate con i seguenti risultati:

Comune di Villa Basilica

-Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata al 1° semestre 2022

Fascia/zona: Periferica/BOTTICINO-PRACANDO-COLOGNORA-BIECINA-PONTE A VILLA-RIMOGNO-MAGIA-GUZZANO-CAPORNANO-DUOMO

Codice di Zona: D1

Microzona catastale: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

- "Abitazioni civili" - Valore a mq. minimo €.700- massimo €1.000.

- "Abitazioni di tipo economico" - Valore a mq. minimo €.600 - massimo €800.

- "Ville e villini" - Valore a mq. minimo €800 - massimo €1.200.

-Borsino Immobiliare

- "Abitazioni in stabili di 1° fascia" - Valore a mq. minimo €782- massimo €1.134.

- "Abitazioni in stabili di fascia media" - Valore a mq. minimo €659 - massimo €960.

- "Abitazioni in stabili di 2° fascia" - Valore a mq. minimo €592 - massimo €679.

- "Ville & Villini" - Valore a mq. minimo €702 - massimo €988.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	252,17	0,00	239.563,40	239.563,40
B	terreno agricolo	7.050,00	0,00	2.000,00	1.000,00
				241.563,40 €	240.563,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 240.563,40

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 48.112,68

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Riduzione per arrotondamento: € 450,72

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 192.000,00

data 30/12/2022

il tecnico incaricato
Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674



[REDACTED]

1
2
3
4

5
6
7
8



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

RETTIFICA DATO CATASTALE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 30/12/2022

TECNICO INCARICATO:

Geom. Giovanni Leonardi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674

CF:LNRGNN52P05E715A con studio in LUCCA (LU) Viale Regina Margherita n.121 - telefono: 0583493649
email: st.leonardigiovanni@gmail.com PEC: giovanni.leonardi@cgn.legalmail.it



Il sottoscritto geom. Giovanni Leonardi, in qualità di Esperto nominato nell'esecuzione immobiliare in epigrafe,

premess

- di aver proceduto al deposito della Consulenza Estimativa Giudiziaria in data **30 dicembre 2022**;
- di aver constatato, dopo il deposito, che al **LOTTO 8**, a pagina 77 sia della "Perizia" che della "Perizia Privacy", al punto "**Identificazione catastale**" per un refuso, dopo "il tutto rappresentato come segue:" è stato erroneamente indicato
-al Catasto Terreni del Comune di Villa Basilica."
anziché:
-al Catasto Fabbricati del Comune di Villa Basilica."
come risulta dalla visura catastale allegata alla Consulenza Estimativa Giudiziaria con il n°55.

tutto ciò premesso

il punto "**Identificazione catastale**" della depositata "Perizia" e della "Perizia Privacy" devono intendersi così corretti:

Perizia

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Identificazione catastale:

Il tutto rappresentato come segue:

-al Catasto Fabbricati del Comune di **Villa Basilica**, al conto di [REDACTED] proprietà per 1/2 [REDACTED] proprietà per 1/2, nel foglio **20**, dalla particella **95**^(Allegato n°55), **VIA DELLE CARTIERE 19A**, piano T-1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 8 vani, superficie totale mq.188, superficie totale escluse aree scoperte mq.188, con la rendita di Euro 516,46.

Perizia Privacy

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2020

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Identificazione catastale:

Il tutto rappresentato come segue:



-al Catasto Fabbricati del Comune di **Villa Basilica**, al conto di *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** proprietà per 1/2, nel foglio **20**, dalla particella **95**^(Allegato n°55), VIA DELLE CARTIERE 19A, piano T-1, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 8 vani, superficie totale mq.188, superficie totale escluse aree scoperte mq.188, con la rendita di Euro 516,46.

Il sottoscritto, deposita presso questo Spettabile Tribunale, la presente relazione a rettifica della Consulenza Estimativa Giudiziaria depositata in data **30 dicembre 2022**, restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Lucca, 28 aprile 2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Giovanni Leonardi



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 6 - Lotto 7 - Lotto 8

Comune **Villa Basilica (LU)** - Via delle Cartiere

Lotto 6 e Lotto 7 – Fabbricato bifamiliare

Lotto 8 – Fabbricato unifamiliare



Ripresa satellitare "E"

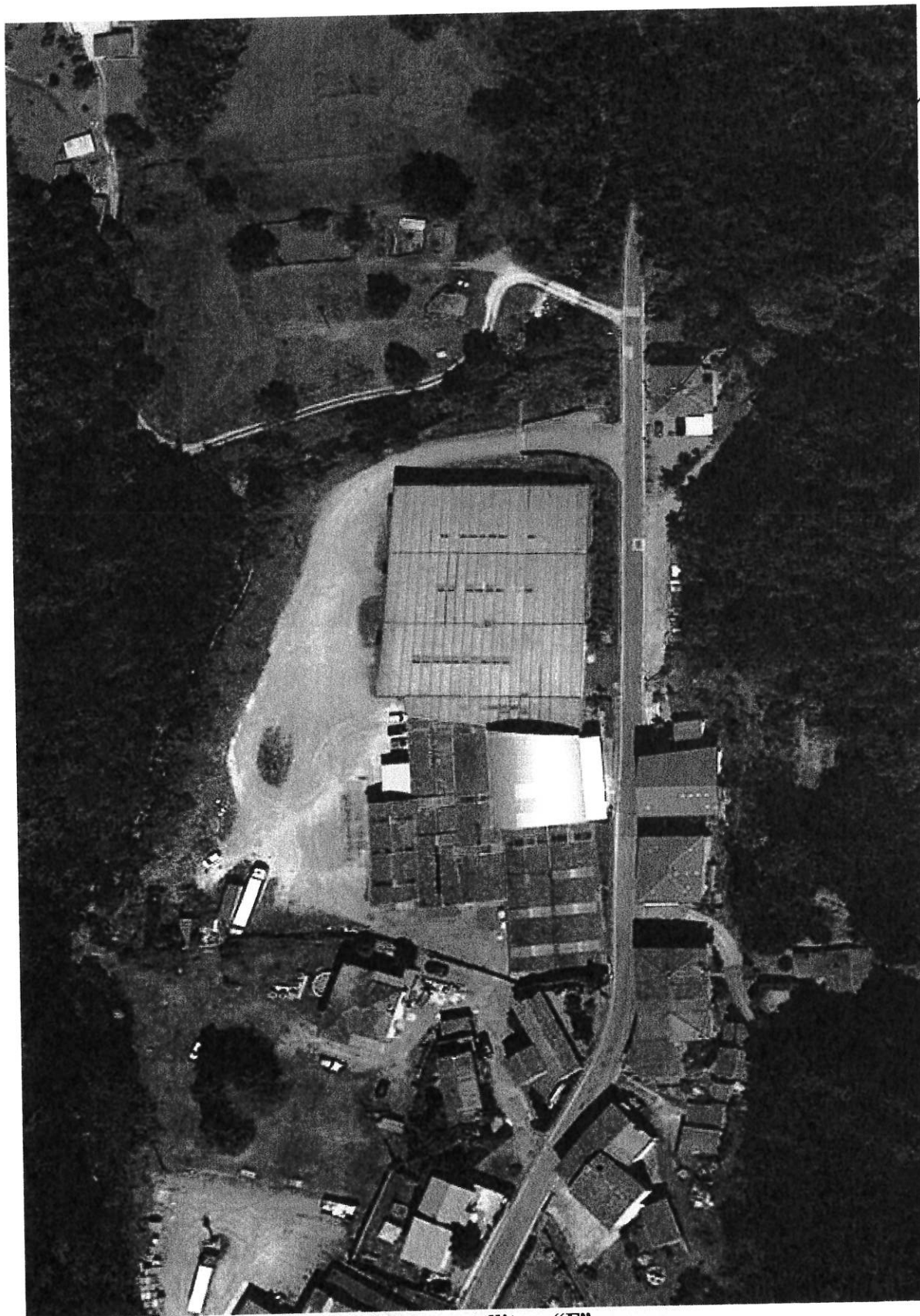


TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Lotto 8

Fabbricato unifamiliare-posto in Villa Basilica (LU)-Frazione Pracando-Via delle Cartiere n.247



Ripresa satellitare "F"



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°111

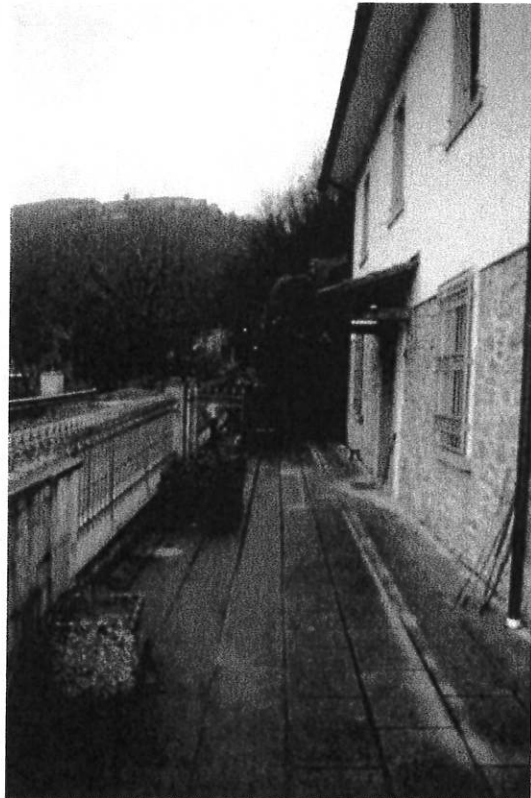


Foto n°112



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°113



Foto n°114



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Piano terra



Foto n°115



Foto n°116



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°117



Foto n°118



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020

Piano primo



Foto n°119



Foto n°120



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°121



Foto n°122



TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione Immobiliare n°158/2020



Foto n°123



Foto n°124

