
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Falcini Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2026 del R.G.E.
promossa da

**** ***Omissis*** ****

**** ***Omissis*** ****

contro

**** ***Omissis*** ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Terratetto ubicato a Villa Basilica (LU) - via della Chiesa 35, 55019	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 3/2026 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 29.234,92	18

INCARICO

All'udienza del _____, il sottoscritto Arch. Falcini Stefano, con studio in Via San Leonardo, 31 - 55100 - Lucca (LU), email s.falcini@awn.it, PEC falcini.stefano@pec.architettilucca.it, Tel. 349 4512487, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data _____ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

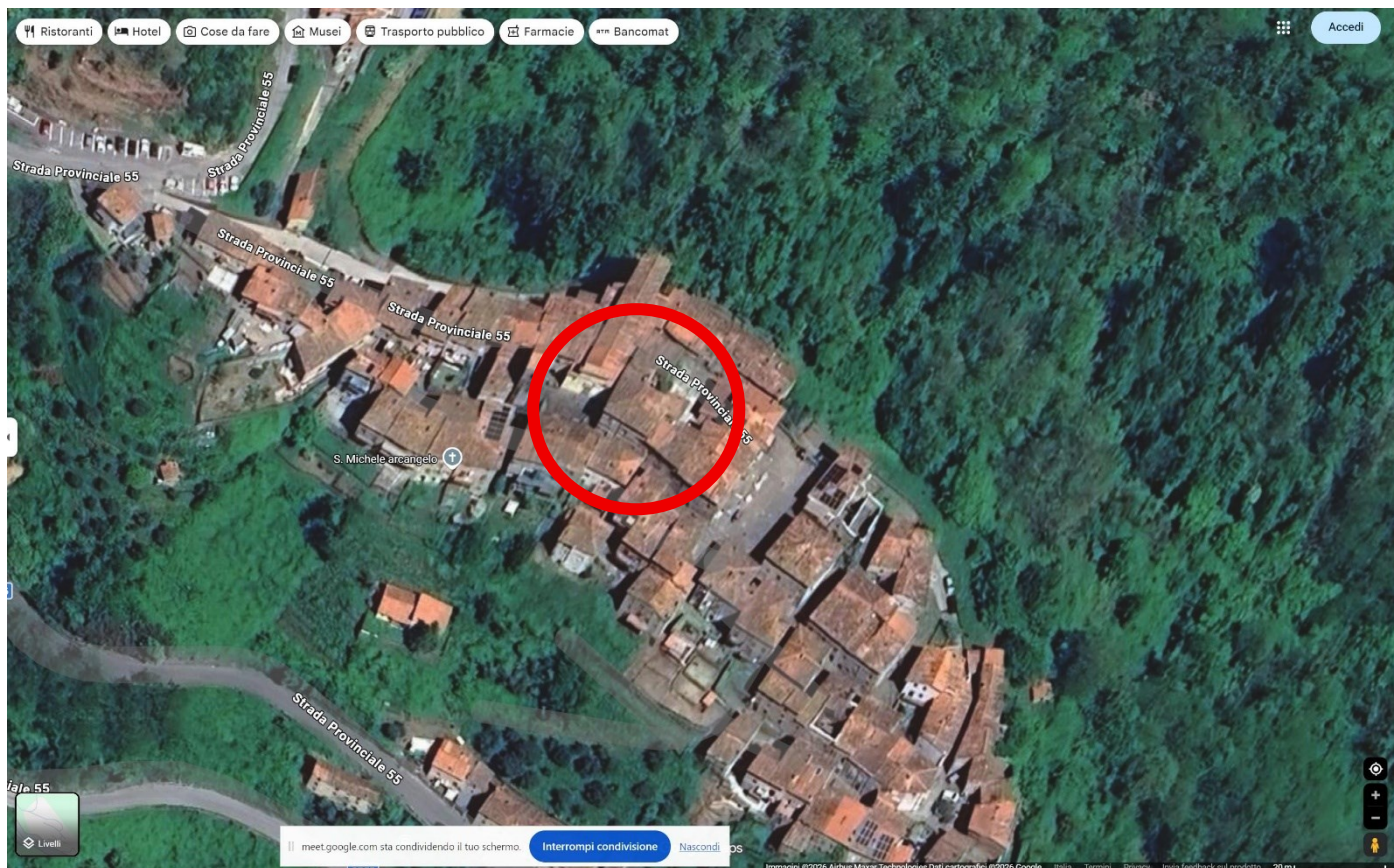
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Villa Basilica (LU) - via della Chiesa 35, 55019 (Coord. Geografiche: 10.6611215,43.9615578)

Il Tecnico sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- ·misurazione dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- ·indagini geologiche e geotecniche;
- · indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- ·indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nelle norme vigenti;
- ·indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- · verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate;
- ·verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi;
- ·verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi;
- ·verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato;
- ·verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico provenienti dal sistema di smaltimento dei liquami ed eventualmente convogliate in un sito finale diverso dalla pubblica fognatura;
- ·verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami normativi della gestione delle acque meteoriche;
- verifiche del rispetto dei parametri di permeabilità del terreno su cui insiste il fabbricato

Il fabbricato del quale l'unità immobiliare fa parte è sito in Comune di Villa Basilica, nel centro storico della frazione di Colognora.



Estratto Google Maps

•

DESCRIZIONE

Abitazione facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi su tre piani. Vi si accede dalla pubblica piazza antistante la Chiesa, mediante una loggia ad uso comune con altre abitazioni. A piano primo, che si raggiunge mediante una scala in pietra, si trova un unico ampio vano ad uso cucina soggiorno, un piccolo disimpegno dal quale, mediante una ripida scala in legno, si raggiunge il piano secondo sottotetto ove un disimpegno permette di accedere a due camere e un bagno. Il controsoffitto determina la creazione di un vano sottotetto al quale non è stato possibile accedere sia per la mancanza di portanza del controsoffitto che di una scala che ne permettesse l'accesso.

Il tutto corredato, a piano terreno, da un ampio vano ad uso cantina al quale si accede sia direttamente dalla loggia che internamente dall'unità immobiliare.



Vista da via della Chiesa



Vista prospetto retro



Zona giorno piano primo



Zona giorno piano primo



Disimpegno piano secondo



Locale di sgombero piano seminterrato

	
Cantina Piano terra	Cantina Piano Terra

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Villa Basilica (LU) - via della Chiesa 35, 55019

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Buggiano in data 19 marzo 2026, è risultato che l'esecutata ha contratto matrimonio in data 05 ottobre 1961 con **** Omissis **** nato il ****

Omissis **** a **** Omissis **** e deceduto a Buggiano (PT) il **** Omissis ****.

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto di perizia confina a nord con la particella 48, a Est con la particella 47, a sud con via della Chiesa, a ovest con la particella 45, tutte del foglio di mappa 15 del catasto del Comune di Villa Basilica, salvo se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	37,86 mq	46,86 mq	1	46,86 mq	2,86 m	1
Abitazione	36,22 mq	49,26 mq	1	49,26 mq	0,00 m	2
Cantina	37,66 mq	48,14 mq	0,5	24,07 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				120,19 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,19 mq		

Nel corso dei sopralluoghi è stata presa visione dell'unità immobiliare nel suo insieme rilevando che risulta in stato di abbandono e si presenta con, accatastati in modo disorganizzato, mobilio e materiali di risulta vari. In particolare per il locale cantina, in cui risultava stoccata una rilevante quantità di sacchi neri colmi di materiale, si è reso necessario l'intervento di un'apposita ditta affinché, spostando il materiale, fosse possibile accedervi. Per quanto sopra le operazioni di rilievo sono state difficoltose e pertanto potrebbero esservi minime differenze di superficie con quelle sopra riportate. Di tale evenienza è stato tenuto conto nella determinazione dei parametri di stima.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/07/1989 al 24/06/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 127,05 Piano T 1 2
Dal 31/05/2007 al 15/04/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 127,05

		Piano T 1 2
Dal 24/06/2007 al 31/05/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 46 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 127,05 Piano T 1 2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	46			A4	2	6		127,05 €	T 1 2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'accesso e la visura della busta Cartacea di impianto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca ha permesso di prendere atto che il classamento è datato 2 dicembre 1942 e che non è presente alcuna planimetria catastale.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come il CTU non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa di eventuali fabbricati. L'eventuale aggiornamento della mappa catastale è posta a carico dell'aggiudicatario; di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta.

PRECISAZIONI

Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica piazza antistante la Chiesa, mediante una loggia che, per quanto potuto accertare, non è di proprietà dell'esecutata e viene utilizzata per l'accesso anche da altre abitazioni. Da detta loggia si accede direttamente anche alla cantina di proprietà a piano terreno.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo, esternamente mostrava le murature perimetrali in pietra in buone condizioni; internamente si presentava in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, con alcuni elementi strutturali lignei che mostrano segni di cedimento strutturale (un trave nel solaio tra cantina e piano primo, un trave del solaio (soffitto) del piano secondo. In merito all'orditura lignea nel suo complesso si

rende necessaria un'analisi dei singoli elementi lignei al fine di verificarne la stabilità strutturale. A piano secondo si notano i segni di infiltrazione di acqua sul soffitto del vano w.c. doccia, così come nell'adiacente camera. L'impianto elettrico, per la maggior parte è realizzato mediante canaline esterne a parete e scatole esterne; si presenta in parte mancante di frutti e con fili lasciati liberi anche tagliati. L'impianto elettrico è pertanto completamente inutilizzabile.

Non è presente un impianto termico con la sola eccezione di un unico caminetto situato nella cucina al piano primo, che alla vista appare oggi non utilizzabile.

Complessivamente l'unità immobiliare non è abitabile/agibile se non previo intervento di ripristino almeno degli elementi essenziali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare risulta costruita in epoca remota ed è facente parte del nucleo storico di Colognora.

Le murature perimetrali sono edificate in pietra, i solai sono in piccola e grande orditura di legno con sovrastante scempiato di mezzane in cotto. La copertura si mostra con struttura in legno con sovrastante tavolato in legno e manto di copertura in laterizio. Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in cotto di vecchia fattura e/o gres; nella cantina il piano di calpestio è realizzato con un battuto in cemento; le finestre sono in legno con vetro semplice, alcune presentano scuri in legno; i paraventi interni sono in legno; sia le finestre che i paraventi si presentano in forte stato di degrado. La scala che dal piano terra conduce al piano primo è in pietra mentre quella che dal piano primo conduce al piano secondo è in legno. L'impianto elettrico, per la maggior parte è realizzato mediante canaline esterne a parete e scatole esterne; si presenta in parte mancante di frutti e con fili lasciati liberi anche tagliati. L'impianto elettrico è pertanto completamente inutilizzabile.

Non è presente un impianto termico con la sola eccezione di un unico caminetto situato nella cucina al piano primo, che alla vista appare oggi non utilizzabile.

Complessivamente l'unità immobiliare non è abitabile/agibile se non previo intervento di ripristino almeno degli elementi essenziali.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRATETTO UBICATO A VILLA BASILICA (LU) - VIA DELLA CHIESA 35, 55019

L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava non abitato, con l'utenza dell'energia elettrica non attiva.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/07/1989 al 17/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ceroni Francesco	06/07/1989	69064	13159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Lucca	29/07/1989	11687	8238
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/05/2007 al 21/06/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Calcinai	17/05/2007	595	507
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Lucca	17/05/2007	11093	6163
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2007	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Simone Calcinai	31/05/2007	730	637
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR II Lucca	21/06/2007	14239	7856
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a LUCCA il 21/06/2007
Reg. gen. 14330 - Reg. part. 3519
Quota: 1/1
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: SIMONE CALCINAI
Data: 31/05/2007
N° repertorio: 731
N° raccolta: 638
Note: Il Sig. **** Omissis **** è qualificato nella nota quale Debitore non datore di ipoteca.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LUCCA il 02/04/2015
Reg. gen. 4150 - Reg. part. 3140
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a LUCCA il 14/01/2026
Reg. gen. 470 - Reg. part. 336
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Villa Basilica, l'abitazione oggetto di perizia è ricadente nel centro storico di Colognora, classificato tra gli "INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE" "Nuclei e centri storici (art.60).

Nelle NTA, al Titolo IV - Il sistema insediativo, l'Art.60 al comma 1 riporta "I "Nuclei e centri storici" corrispondono a zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Sono le parti riconosciute all'interno dei centri abitati con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, caratterizzate da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi edilizi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici". Successivamente vengono poi normati gli interventi e le destinazioni d'uso realizzabili.

Nella tavola 25.8 del Regolamento Urbanistico l'immobile oggetto di perizia è classificato tra quelli "Interesse storico

Architettonico".

Nella schedatura degli edifici del centro storico, elaborato 9.1.8, alla scheda 22, è rappresentato il prospetto posteriore dell'immobile oggetto di perizia, immobile classificato come uso residenziale, tipologia edilizia di base, valore di interesse storico architettonico con norme di riferimento " Art.61 – Criteri per la classificazione degli edifici esistenti nei centri storici e Art. 62 – Materiali e finiture".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca presso il Comune di Villa Basilica sono emersi i seguenti titoli edilizi:

1) Autorizzazione alla esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria numero 26 del 1981 per lavori di sostituzione tetto in legno con tetto in laterizio. Per tale titolo edilizio, essendo al momento del sopralluogo visibile all'intradosso della copertura solo materiale ligneo, non è possibile stabilire se i lavori progettati siano stati eseguiti o meno.

2) Comunicazione ai sensi dell'art. 48 L.47/85 per la costruzione del bagno al piano secondo.

3) Permesso di Costruire in Sanatoria (Condono Edilizio ai sensi della L.47/85) numero 1138-C per la realizzazione della finestra del bagno al piano secondo sul fronte principale.

Il confronto tra quanto rappresentato nei titoli edilizi e quanto visto e rilevato durante il sopralluogo ha evidenziato le sottoelencate difformità.

D1) Sul prospetto Nord Est, è presente nel vano sottotetto al piano secondo, una piccola finestra che non è rappresentata negli elaborati grafici né risulta visibile dalla documentazione fotografica della pratica di condono edilizio.

D2) Sul prospetto Nord Est, la finestra della camera al piano secondo mostra differenze dimensionali (è più piccola) rispetto a quanto evincibile dalla documentazione della pratica del condono edilizio, senza che sia stato reperito un apposito titolo abilitativo.

D3) A piano terreno, le altezze del vano cantina, per quanto potuto rilevare in considerazione del materiale ivi accatastato, non sono corrispondenti a quelle indicate nella sezione dell'elaborato grafico di condono.

D4) Internamente, a piano primo la tramezzatura interna che suddivideva la cucina dal soggiorno è stata demolita e ridotta, per un picco tratto in prossimità della parete esterna, ad un muretto basso. Sempre a piano primo, non è presente il divisorio e la porta alla sommità della scala che proviene dal piano terra.

D5) Internamente, a piano primo il controsoffitto presente nella sezione della tavola del condono in corrispondenza del vano cucina, non è presente.

D6) Le altezze rilevate a piano primo (in circa mt. 2,90 e mt. 2,86 misurate dal pavimento a sotto travicello) sono differenti da quelle riportate nella sezione dell'elaborato grafico del condono edilizio (mt. 2,95 e mt. 2,52 sotto al controsoffitto).

D7) Le altezze rilevate a piano secondo, probabilmente anche a causa delle problematiche strutturali segnalate, sono in parte differenti da quelle riportate nella sezione dell'elaborato grafico del condono edilizio che indica

inoltre, uno spessore del solaio del soffitto dei vani a piano secondo, maggiore di quanto effettivamente oggi in essere.

D8) A piano secondo, nell'elaborato grafico del condono edilizio non è rappresentata la finestra del vano disimpegno sul muro esterno lato sud est (a confine con la particella 47).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato rintracciato, e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare de - quo e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Villa Basilica (LU) - via della Chiesa 35, 55019
Abitazione facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi su tre piani. Vi si accede dalla pubblica piazza antistante la Chiesa, mediante una loggia ad uso comune con altre abitazioni. A piano primo, che si raggiunge mediante una scala in pietra, si trova un unico ampio vano ad uso cucina soggiorno, un piccolo disimpegno dal quale, mediante una ripida scala in legno, si raggiunge il piano secondo sottotetto ove un disimpegno permette di accedere a due camere e un bagno. Il controsoffitto determina la creazione di un vano sottotetto al quale non è stato possibile accedere sia per la mancanza di portanza del controsoffitto che di una scala che ne permettesse l'accesso. Il tutto corredato, a piano terreno, da un ampio vano ad uso cantina al quale si accede sia direttamente dalla loggia che internamente dall'unità immobiliare.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.543,65
Nella determinazione delle superfici del bene oggetto di perizia, avvenuta secondo il DPR n.138/98, è stato utilizzato l'apposito foglio di calcolo predisposto dall'Agenzia delle Entrate (allegato alla relazione) che ha portato alla determinazione della superficie commerciale di mq. 120,19.

Lo scrivente, al fine di rispondere al mandato posto, procederà con una prima sommaria valutazione

effettuata basandosi sui valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), valori opportunamente trattati in base alla vetustà dell'immobile oggetto di stima. Successivamente verrà effettuata una comparazione con i prezzi rilevati da due compravendite avvenute recentemente, in borghi limitrofi a quello nel quale si trova l'immobile oggetto di valutazione.

Per immobili di tipo residenziale nella zona ove ricade l'immobile oggetto di stima, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate rileva per il secondo semestre 2025 i seguenti valori per immobili in stato conservativo normale per metro quadrato di superficie lorda: Abitazioni civili da un minimo di € 550 ad un massimo di Euro 800. Considerando un abbattimento del valore per la vetustà e lo stato conservativo del soggetto di stima, lo scrivente ritiene di dover applicare un abbattimento, considerato nel valore medio di quelli OMI, del 50%. Pertanto, il valore risultante ammonta ad Euro 337,50 al metro quadrato per un valore indicativo dell'immobile di € 40.500,00.

Per la Stima del Valore dell'immobile si ritiene di dover procedere con il metodo di confronto con immobili simili recentemente compravenduti in zone limitrofe a quello oggetto di stima; lo scrivente ha pertanto selezionato due compravendite, una relativa ad un immobile nel vicino borgo di Boveglio ed una relativa ad un immobile nel vicino borgo di Pariana.

Il primo comparabile si riferisce ad una compravendita con Atto ai rogiti del Notaio Dott. Vittorio Gaddi del 11/11/2022 Repertorio n. 68404 Raccolta n. 18317 nel quale viene compravenduto un immobile suddiviso in più unità immobiliari le cui superfici - ragguagliate dallo scrivente - ammonta a 127 mq, per un prezzo di compravendita di Euro 52.000,00 ovvero € 409,45 al metro quadrato.

Il secondo comparabile si riferisce ad una compravendita con Atto ai rogiti del Notaio Dott.ssa Claudia Coppola Bottazzi del 16/05/2025 Repertorio n. 52630 Raccolta n. 17461 nel quale viene compravenduto un immobile della superficie di mq. 134 mq, per un prezzo di compravendita di Euro 40.000,00 ovvero € 298,50 al metro quadrato.

La media dei due prezzi rilevati, mostra un valore di $(409,45 + 298,50) / 2 = 353,97$ €/mq

Tale importo, applicato alla superficie del soggetto di stima ovvero a mq. 120,19 porta ad un Valore di Euro 42.543,65.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terratetto Villa Basilica (LU) - via della Chiesa 35	120,19 mq	353,97 €/mq	€ 42.543,65	100,00%	€ 42.543,65
Valore di stima:					€ 42.543,65

Valore di stima: € 42.543,65

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.500,00	€
Oneri per aggiornamento dell'accatastamento	2.500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	20,00	%

Dal valore di stima vanno detratti i seguenti costi.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra elencate si dovrà procedere previa verifica con l'Ufficio Edilizia del Comune di Villa Basilica stabilendo le modalità di sanatoria; questa attività sarà possibile solo al momento della effettiva presentazione della domanda, secondo le norme ed i regolamenti che saranno in vigore in quel momento, salvo diverse e più restrittive od onerose interpretazioni della norma da parte dell'Amministrazione Comunale e degli eventuali altri enti interessati o salvo disposizioni di rimessa in pristino eventualmente impartite dalle amministrazioni interessate. Le valutazioni espresse circa modalità ed oneri di regolarizzazione delle difformità, sono da intendersi formulate in termini orientativi anche per quanto attiene per gli importi economici, relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati considerati al fine della determinazione del valore di stima.

Per gli onorari tecnici e le oblazioni da pagare per la sanatoria, lo scrivente stima necessario un importo a corpo di € 3.500,00

Per l'aggiornamento dell'accatastamento, si renderà necessaria una pratica di accampionamento a variazione mediante l'applicativo DOC.FA. dell'Agenzia delle Entrate che richiede la redazione e presentazione della planimetria catastale (ad oggi mancante).

Per gli onorari tecnici lo scrivente stima necessario un importo a corpo di € 2.500,00 comprensivo del rilievo dell'immobile.

Sommano spese € (3.500,00 + 2.500,00) = € 6.000,00

Valore complessivo del lotto € 42.543,65 - 6.000,00 = € 36.543,65

Detrazione Il Tecnico Esperto ritiene congruo applicare inoltre una decurtazione del 20% per le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile oltre che per l'assenza di garanzia per vizi

Decurtazione 20% = 36.543,65 - 20% = 29.234,92 da arrotondarsi in € 29.200,00 (diconsi euroventinovemila-duecento/00)

Valore finale di stima: € 29.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, li 16/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Falcini Stefano

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terratetto ubicato a Villa Basilica (LU) - via della Chiesa 35, 55019

Abitazione facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi su tre piani. Vi si accede dalla pubblica piazza antistante la Chiesa, mediante una loggia ad uso comune con altre abitazioni. A piano primo, che si raggiunge mediante una scala in pietra, si trova un unico ampio vano ad uso cucina soggiorno, un piccolo disimpegno dal quale, mediante una ripida scala in legno, si raggiunge il piano secondo sottotetto ove un disimpegno permette di accedere a due camere e un bagno. Il controsoffitto determina la creazione di un vano sottotetto al quale non è stato possibile accedere sia per la mancanza di portanza del controsoffitto che di una scala che ne permettesse l'accesso. Il tutto corredato, a piano terreno, da un ampio vano ad uso cantina al quale si accede sia direttamente dalla loggia che internamente dall'unità immobiliare.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Regolamento Urbanistico del Comune di Villa Basilica, l'abitazione oggetto di perizia è ricadente nel centro storico di Colognora, classificato tra gli "INSEDIAMENTI A PREVALENTE CARATTERE RESIDENZIALE" "Nuclei e centri storici (art.60). Nelle NTA, al Titolo IV - Il sistema insediativo, l'Art.60 al comma 1 riporta "I "Nuclei e centri storici" corrispondono a zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. Sono le parti riconosciute all'interno dei centri abitati con apposita campitura negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico, caratterizzate da rilevanti qualità storiche, artistiche e testimoniali, ravvisabili sia nei singoli edifici e complessi edilizi, sia nell'insieme dell'impianto insediativo, delle aree inedificate e degli spazi pubblici". Successivamente vengono poi normati gli interventi e le destinazioni d'uso realizzabili. Nella tavola 25.8 del Regolamento Urbanistico l'immobile oggetto di perizia è classificato tra quelli "Interesse storico Architettonico". Nella schedatura degli edifici del centro storico, elaborato 9.1.8, alla scheda 22, è rappresentato il prospetto posteriore dell'immobile oggetto di perizia, immobile classificato come uso residenziale, tipologia edilizia di base, valore di interesse storico architettonico con norme di riferimento " Art.61 – Criteri per la classificazione degli edifici esistenti nei centri storici e Art. 62 – Materiali e finiture".

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 3/2026 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.234,92

Bene N° 1 - Terratetto			
Ubicazione:	Villa Basilica (LU) - via della Chiesa 35, 55019		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terratetto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 46, Categoria A4	Superficie	120,19 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare al momento del sopralluogo, esternamente mostrava le murature perimetrali in pietra in buone condizioni; internamente si presentava in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, con alcuni elementi strutturali lignei che mostrano segni di cedimento strutturale (un trave nel solaio tra cantina e piano primo, un trave del solaio (soffitto) del piano secondo. In merito all'orditura lignea nel suo complesso si rende necessaria un'analisi dei singoli elementi lignei al fine di verificarne la stabilità strutturale. A piano secondo si notano i segni di infiltrazione di acqua sul soffitto del vano w.c. doccia, così come nell'adiacente camera. L'impianto elettrico, per la maggior parte è realizzato mediante canaline esterne a parete e scatole esterne; si presenta in parte mancante di frutti e con fili lasciati liberi anche tagliati. L'impianto elettrico è pertanto completamente inutilizzabile. Non è presente un impianto termico con la sola eccezione di un unico caminetto situato nella cucina al piano primo, che alla vista appare oggi non utilizzabile. Complessivamente l'unità immobiliare non è abitabile/agibile se non previo intervento di ripristino almeno degli elementi essenziali.		
Descrizione:	Abitazione facente parte di fabbricato di maggior quantità, sviluppantesi su tre piani. Vi si accede dalla pubblica piazza antistante la Chiesa, mediante una loggia ad uso comune con altre abitazioni. A piano primo, che si raggiunge mediante una scala in pietra, si trova un unico ampio vano ad uso cucina soggiorno, un piccolo disimpegno dal quale, mediante una ripida scala in legno, si raggiunge il piano secondo sottotetto ove un disimpegno permette di accedere a due camere e un bagno. Il controsoffitto determina la creazione di un vano sottotetto al quale non è stato possibile accedere sia per la mancanza di portanza del controsoffitto che di una scala che ne permettesse l'accesso. Il tutto corredato, a piano terreno, da un ampio vano ad uso cantina al quale si accede sia direttamente dalla loggia che internamente dall'unità immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		