
TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Bulgarelli Tiziana, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]
Codice fiscale, P.Iva: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	4
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	5
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	5
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	6
Confini	6
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	6
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	6
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	7
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	9
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	10
Precisazioni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	10
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	10
Patti	10
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	10
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	11
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	11
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	11



Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	11
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	12
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	12
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	12
Provenienze Ventennali	13
• Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	13
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	14
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Fabbricato per abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	14
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	14-15
Normativa urbanistica	156
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	156
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	16-17
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	16-17
Vincoli od oneri condominiali	188
Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.....	188
Bene N° 2 - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	18
Stima / Formazione lotti.....	19
Riepilogo bando d'asta	23
Lotto Unico	233
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.....	255-26



INCARICO

All'udienza del 14/11/2024, la sottoscritta Geometra Bulgarelli Tiziana, con studio in Località Paroli, 10, Castelvecchio Pascoli - 55051 - Barga (LU), email tiziana.bulgarelli@yahoo.it, PEC tiziana.bulgarelli@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc
- **Bene N° 2** - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Fabbricato di abitazione elevato su due piani fuori terra formato da n.2 unità immobiliari: un'unità distinta catastalmente alla Sez.B, foglio 52, mappale 10277 sub.2 e l'altra distinta catastalmente alla Sez.B, foglio 52, mappale 10296 di proprietà di:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale con:
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale con [REDACTED]

La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. E' composto al piano terra da ingresso-cucina, ripostiglio e vano scale per accedere al piano primo quest'ultimo diviso in disimpegno, bagno e n.3 camere. E' corredato da resede antistante l'ingresso all'abitazione sita a sud. Vi si accede da scala a comune con altra unità immobiliare quest'ultima distinta catastalmente dal mappale 10277 sub.1, Sez.B, foglio 52, Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano

La scala a comune è distinta catastalmente dal mappale 10277 sub.3, sez.B, foglio 52, Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano, BCNC; diparte dalla Via A. Manzoni e raggiunge la proprietà.

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

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Locale di deposito elevato su un unico piano fuori terra di proprietà di:

- [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in comunione legale con:



- [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in comunione legale con [REDACTED]

Trattasi di pertinenza dell'abitazione.

La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo è composto da un unico vano al quale si accede da resede antistante l'ingresso dell'abitazione sita a sud ed attraverso la scala distinta catastalmente dal mappale 10277 sub.3, sez.B, foglio 52, Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano, BCNC che diparte da Via A. Manzoni

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di abitazione ubicato in Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc
- **Bene N° 2** - Locale di deposito ubicato in Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

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

La documentazione depositata nel fascicolo di cui all'ex art.567 comma 2 in data 04/10/2024 è la seguente:

- certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del Notaio Dottor Candore Carmelo.
- estratto di mappa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

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

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

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

- Proprietà 1/1.



BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

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

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

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

- Proprietà 1/1.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Il fabbricato di abitazione confina nel complesso con mappale 10295, mappale 11185, mappale 7104, foglio 252, All.G, Comune di Sillano-Giuncugnano, salvo se altri.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Il fabbricato ad uso locale di deposito confina nel complesso con mappale 7118, mappale 7119, mappale 10277, foglio 252, All.G, Comune di Sillano-Giuncugnano, salvo se altri.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione vani principali ed accessori diretti	71,80 mq	87,55 mq	1	87,55 mq	ingresso-sogg. - cucina h=2,64 m n.2 camere h= 2,68 m n.2 camere h= 2,69 m disimpegno - bagno h=2,68	T-1
Resede		10,00	0,10	1,00		T
Totale superficie convenzionale:				88,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,55 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale dell'immobile è stato adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati da Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Circa la divisibilità del bene l'Esperto precisa che l'abitazione non può essere frazionata in più unità immobiliari.



BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	7,00 mq	12,40 mq	1	12,40 mq	h colmo = 3,68 m h gronda = 2,79 m	T
Resede		19,00	0,10	1,90		T
Totale superficie convenzionale:				mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,30 mq		

Per la determinazione della Superficie Convenzionale dell'immobile è stato adottato il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda (SEL), cui sono stati applicati gli indici mercantili dettati da Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Circa la divisibilità del bene l'Esperto precisa che il locale non può essere frazionata in più unità immobiliari.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I beni oggetto della procedura, Comune Sillano-Giuncugnano, Catasto Fabbricati, Sez. B, foglio 52, mappale 10277 sub.2, mappale 10296, mappale 11185 sono all'attualità intestati a:

- [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]
- [REDACTED] c.f. [REDACTED] per proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

L'Esperto fa inoltre presente che in precedenza le unità immobiliari sopra indicate presentavano una situazione degli intestati diversa dall'attuale ed un diverso dato identificativo così come di seguito riportato.

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/2015 al 19/01/2025	[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Comune di Sillano Giuncugnano Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 52, Part. 10277 sub.2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie Catastale Rendita € 197,78 Piano T-1 Comune di Sillano Giuncugnano Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 52, Part. 10296 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita € 131,85 Piano T-1



Dal 28/07/2004 al 01/01/2015	██████████ c.f. ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████ c.f. ██████████ ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████	Comune di Sillano Catasto Fabbricati Sez. B, ALG, Part. 10277 sub.2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 197,79 Piano T-1
Dal 24/02/2004 allo 01/01/2015		Comune di Sillano Catasto Fabbricati foglio 2 mappale 10296 ENTE URBANO mq 47
Dal 23/05/2023 al 28/07/2004	██████████ c.f. ██████████ proprietà per la quota 1/1, bene personale	Comune di Sillano Catasto Fabbricati Sez. B, ALG, Part. 10277 sub.2 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Rendita € 197,79 Piano T-1
dal 28/09/1982 al 24/02/2004	██████████ c.f. ██████████ proprietà per 1000/1000	Comune di Sillano Catasto Terreni foglio 2 mappale 7103 seminativo arborato mq 309
dal 24/09/1982 al 28/09/1982	██████████ c.f. ██████████ da verificare	Comune di Sillano Catasto Terreni foglio 2 mappale 7103 seminativo arborato mq 309

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/12/2025 al 19/01/2026	██████████ c.f. ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████ c.f. ██████████ ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████	Comune di Sillano Giuncugnano Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 52, Part. 11185 Categoria C2 Cl.U, Cons. 7mq Sup.Cat. 15 mq Rendita € 22,05 Piano T-1
Dal 09/12/2025 al 10/12/2025	██████████ c.f. ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████ c.f. ██████████ ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████	Comune Sillano Giuncugnano Catasto Fabbricati Sez. B, Fg. 52, Part. 11185 Categoria F/6
Dal 01/01/2025 al 09/01/2025	██████████ c.f. ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████ c.f. ██████████ ██████████ proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████	Comune Sillano Giuncugnano Catasto Terreni Fg. 2, Part. 8166 Fabbricato Rurale Superficie 25 mq



Dal 01/01/2025 al 09/01/2025	Comune di Sillano Catasto Terreni Fg. 2, Part. 8166 Fabbricato Rurale Superficie 25 mq
------------------------------	--

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBITATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	52	10277	2		A3	3	4,5	82 mq	197,78 €	T-1	
Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	52	10296			A3	3	3	47 mq	131,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con le **planimetrie catastali** in atto, pratica LU000082433 del 21/03/2003 e pratica LU0048902 del 19/03/2004 presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca, vengono rilevate alcune differenze sotto riportate sinteticamente:

- PIANO TERRA

- non sono rappresentate gli sguanci delle finestre e porte;
- fra il locale ingresso-soggiorno e la cucina vi è una parete di maggior spessore con un passaggio più grande rispetto a quella riportata nell'elaborato grafico;
- nel sottoscala non è indicato il ripostiglio e non è segnata l'apertura nella parete divisoria fra lo stesso locale e l'ingresso/soggiorno;
- l'altezza interna è 2,64 m;

PIANO PRIMO

- non sono rappresentate gli sguanci delle finestre;
- non è indicata l'altezza nei locali rappresentati nella planimetria riguardante il mappale 10277, foglio 52, Sez. B, Comune Sillano Giuncugnano, Catasto Fabbricati;



- l'altezza interna degli altri locali è di m 2,68 e m 2,63 nel bagno;

VANO SCALA

- le pedate sono n.7 nel primo tratto di scala e n.6 nella seconda rampa dopo il pianerottolo.

La ditta indicata catastalmente corrisponde all'attuale proprietà del bene.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
B	52	11185			C2	U	7 mq		22,05 €	T	

Corrispondenza catastale

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la **planimetria catastale** in atti, pratica LU0139770 presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca in data 10/12/2025, non risultano incongruenze tra quanto rilevato presso l'immobile e quanto rappresentato in planimetria catastale.

La ditta indicata catastalmente corrisponde all'attuale proprietà del bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Niente da rilevare

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Niente da rilevare

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Niente da rilevare



BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Niente da rilevare

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

L'abitazione si presenta in un discreto stato manutentivo. Presenti in alcuni locali efflorescenze e macchie scure sulle pareti e sul soffitto. Si denota il non utilizzo del bene.

Sopra la porta di ingresso è posata una tettoia in ferro in pessimo stato conservativo.

BENE N° 2 - LOCALE RDI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

L'abitazione si presenta in un discreto stato manutentivo. Si denota il non utilizzo del bene.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

PASSO A COMUNE

Il mappale 10277 sub.3, Sez.B, foglio 52(ex ALG), BCNC, è comune tra le unità immobiliari distinte catastalmente nella Sez. B, foglio 52 mappale 10277 sub. 1 e sub.2; trattasi di una scala, passaggio, che diparte dalla Via Alessandro Manzoni e raggiunge il fabbricato oggetto di perizia.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Niente da rilevare

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

SERVITU' ISTITUITA CON ATTO PUBBLICO

Con atto del Notaio Roberto Tolomei in data 23/05/2002 è stato stabilito che nella resede distinta catastalmente dal mappale 10277 sub.1, Sez. B, foglio 52, Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano, esiste fossa biologica appartenente al Sig. [REDACTED] quindi a favore del fabbricato di abitazione, bene n.1. L'atto cita quanto sotto riportato "Il sig. [REDACTED] ed i suoi aventi diritto non potranno mai impedire a [REDACTED] ed i suoi aventi diritto, la possibilità di accedervi per il controllo della manutenzione."

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

SERVITU' DI PASSO



Per raggiungere l'immobile, bene n.2, unità inoltre a corredo del fabbricato di abitazione, bene n.1, si passa salendo la scala distinta catastalmente dal mappale 10277 sub.3, Sez.B, foglio 52(ex ALG), BCNC e dalla resede a corredo dello stesso bene n.1.

Trattasi pertanto di servitù costituita per "buon padre di famiglia".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Il fabbricato di abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra piano primo ed è stato costruito in epoca remota. Ha struttura portante in pietra tipica del luogo in parte intonacata a civile, ha solai di piano e di copertura in latero cemento quest'ultimo con manto in cotto.

Le gronde sono in cls con canali e discendenti in rame.

Le tramezzature interne sono in forati intonacate a civile e tinteggiate.

La pavimentazione è in gres nei locali al piano terra, in graniglia nelle camere al piano primo ed in ceramica nel bagno così come il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina. Gli infissi sono alluminio con un solo vetro in parte dotati di saracinesca.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico, sono presenti elementi riscaldanti i quali venivano alimentati dalla caldaia posta nel locale di deposito; non è stato possibile appurare il corretto funzionamento né dell'impianto elettrico né dell'impianto di riscaldamento in quanto da tempo staccati dall'ente di fornitura.

Da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

In merito allo smaltimento dei liquami l'unità non è collegata alla fognatura comunale bensì convoglia i propri scarichi in una fossa biologica.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Il fabbricato è disposto su un unico livello ed è stato costruito in epoca remota. Ha struttura portante in pietra tipica del luogo lasciata a vista; il solaio di copertura è in legno con manto in cotto.

Le gronde sono in parte con travicelli in legno e cotto ed in parte in cotto con canali e discendenti in rame.

Internamente la muratura è in pietra faccia vista con pavimentazione in gres.

Non è presente né impianto elettrico né di riscaldamento.

Della caldaia collocata nel locale non è stato possibile appurare il corretto funzionamento; da verificare il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO DI ABITAZIONE UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

L'immobile al momento del sopralluogo eseguito in data 16/04/2025 risultava libero da persone.

BENE N° 2 - LOCALE DI DEPOSITO UBICATO A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

L'immobile al momento del sopralluogo eseguito in data 16/04/2025 risultava libero da persone.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; l'Esperto fa presente che nelle note di trascrizione riguardante la successione di [REDACTED] la proprietà del bene n.2, Sez. B, foglio 52, mappale 11185, Catasto Fabbricati, Comune Sillano Giuncugnano (ex mappale 8166, foglio 2, Catasto Terreni, Comune Sillano) è stata indicata la proprietà pari a 1/2;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Attuali proprietari:

[REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]

Per Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 28/07/2004 rep.131285, raccolta 23953, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 30/07/2004 Reg.Gen. 14596, Reg.Part. 8768 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Successiva rettifica della compravendita sopra indicata per errata indicazione del Comune di appartenenza dei beni compravenduti con atto ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/10/2004 Reg.Gen. 17971, Reg.Part.10798 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1.

Precedenti proprietari:

BENE N°1 e scala a comune (Sez. B, foglio 52 -ex ALG- mappale 10277 sub.3)

[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1 sul bene n°1 e proprietà per la quota di 1/2 sulla scala a comune.

Comune di Sillano - Giuncugnano, Sez. B foglio 52, mappale 10277 sub.2

Per Atto di Divisione ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei del 25/05/2003 rep.128722, raccolta 22699, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 13/06/2003 Reg.Gen. 10465, Reg.Part. 6971 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 sul bene n°1 contro [REDACTED] per la quota di 1/1; a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 sul bene



Sez. B, foglio 52 -ex ALG- mappale 10277 sub.3 contro [REDACTED] per la quota di 1/2.

Comune di Sillano – Giuncunano, Sez. B foglio 52, mappale 10296

Per usucapione per possesso pacifico per oltre 20 anni

Comune di Sillano – Giuncunano, Sez. B foglio 52, mappale 10277 sub.2 - Sez. B foglio 52, mappale 10296

Accettazione tacita dell'eredità ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei in data 28/07/2004 rep.131285/23953 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/11/2024, Reg.Gen. 18342, Reg.Part.13900 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1;

BENE N°2

Comune di Sillano – Giuncunano, Sez. B foglio 52, mappale 11185 ex foglio 2 mappale 8166

[REDACTED] c.f. [REDACTED]

Per accettazione tacita di eredità ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei in data 28/07/2004 rep.131285/23953 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/11/2024, Reg.Gen. 18342, Reg.Part.13900 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 e contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1.

Per Atto per causa di morte apertasi in data [REDACTED] registrata a Roma in data 12/10/2000 vol.21 n.112 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/02/2002, Reg.Gen. 1911, Reg.Part. 1360 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2;

Per Atto per causa di morte apertasi in data [REDACTED] registrata a Roma in data 14/08/2002 vol.28 n.89 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 26/01/2002, Reg.Gen. 1417, Reg.Part. 1023 a favore di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca aggiornate al 17/01/2026 sono risultate le seguenti formalità:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei in data 28/07/2004, rep.131286, raccolta 23954 iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 04/08/2004 Reg. Gen. 14982, Reg. Part. 3488 a favore di ~~Banco Monte dei Paschi di Siena S.p.A.~~ contro [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per la proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED]



Importo: € 170.000,00

Capitale: € 85.000,00

Estinzione totale dell'obbligazione in data 05/08/2008, cancellazione totale eseguita in data 22/04/2008.

Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario ai rogiti del Notaio Roberto Tolomei in data 19/12/2007, rep.139113, raccolta 27666 iscritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 28/12/2007 Reg. Gen. 27061, Reg. Part. 6382 a favore di **[REDACTED]** per la quota di 1/1, contro **[REDACTED]** Codice fiscale **[REDACTED]** per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]**

Importo: € 140.000,00

Capitale: € 280.000,00

Annotazione ai rogiti del Notaio Tolomei Roberto in data 03/07/2009 rep.142239, raccolta 29107 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 22/07/2009 Reg. Gen. 13086, Reg. Part. 2342 per surrogazione a favore di **[REDACTED]** per la quota di 1/1, contro **[REDACTED]** Codice fiscale **[REDACTED]** per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]**

Annotazione ai rogiti del Notaio Petteruti Giampiero in data 04/02/2010 rep.102486, raccolta 21631 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 12/03/2010 Reg. Gen. 4373, Reg. Part. 700 per surrogazione a favore di **[REDACTED]** per la quota di 1/1, contro **[REDACTED]** Codice fiscale **[REDACTED]** per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]**

Trascrizioni

Atto Giudiziario del 12/02/2024 derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a firma del U.N.E.P. Lucca repertorio n. 633 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 29/02/2024, Reg. gen.3593, Reg. part. 2701 a favore di **[REDACTED]** per la quota di proprietà di 1/1, contro **[REDACTED]** Codice fiscale **[REDACTED]** per proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]** c.f. **[REDACTED]** per la proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con **[REDACTED]**

Oneri di cancellazione

Non è possibile preventivare gli oneri di cancellazione e/o restrizione dei beni ipotecati in quanto gli importi e tasse dipendono dal prezzo di aggiudicazione del bene.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC



In base al Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Sillano – Variante Delibera CC n. 40 del 7.10.1995 esecutiva il 06/11/1995 gli immobili ricadono in Zona A "Zone Residenziali di Antica Formazione – Centro Storico.

In base al Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 26/02/2024 del Comune di Sillano Giuncugnano e pubblicato sul BURT n°14 il 03/04/2024 gli immobili ricadono in art. 48 zona B3.1.

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che entrambi i fabbricati, mappali sez. B foglio 52 Comune di Sillano-Giuncugnano, Catasto Fabbricati, non risultano in alcun vincolo;

Ricade nel Vincolo Idrogeologico, Regio Decreto 3267/1923.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, entrambi i fabbricati, Catasto Fabbricati ricadono in:

- aree soggette a franosità in terreni declivi acclivi (art. 13 delle Norme).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

BENE N°1 – BENE N°2

In base alle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto presso gli Archivi Comunali di Sillano Giuncugnano è emerso che entrambi i fabbricati sono stati edificati prima del 1 settembre 1967 e successivamente non sono stati oggetto di interventi edilizi per i quali era necessaria la presentazione di un apposito procedimento edilizio

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.

Conformità edilizia

Precisando che lo stesso Esperto non ha provveduto alla verifica plani-volumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità non elencate nel proseguo le quali comunque potranno essere evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, la stessa, non essendo presenti alcune pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione, mette a confronto lo stato dei luoghi delle unità immobiliari con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Lucca.



Bene n.1 - Fabbricato di abitazione, planimetria catastale prot.llo LU000082433 del 21/03/2003 e prot.llo Lu0048902 del 19/03/2004.

Si rilevano le difformità di seguito riassunte a puro titolo indicativo e non esaustivo.

piano terra:

- lievi differenze nelle dimensioni interne ed altezze rientranti nella tolleranza del +/- 2% Testo Unico 380/2001;
- non sono rappresentate gli sguanci delle finestre e porte;
- il muro fra l'ingresso-soggiorno e la cucina ha uno spessore maggiore nel quale è stata realizzata un'apertura maggiore rispetto a quella indicata nell'elaborato grafico;
- nel sottoscala è stato ricavato un ripostiglio con accesso diretto dall'ingresso-soggiorno.

piano primo:

- lievi differenze nelle dimensioni interne ed altezze rientranti nella tolleranza del +/- 2% Testo Unico 380/2001;
- non sono rappresentate gli sguanci delle finestre;

vano scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo:

- le pedate sono n.7 nella prima rampa e n.6 nel secondo tratto dopo il pianerottolo.

Regolarizzazione urbanistica

A giudizio della scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate previa verifica della normativa sismica e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento delle realizzazione delle opere, sia al momento della presentazione della domanda.

In merito all'ampliamento dell'apertura sulla muratura al piano terra dovranno essere eseguite indagini strutturali sismiche in modo da verificare che quanto realizzato rispetti o meno la normativa sismica vigente alla realizzazione dell'opera ed alla presentazione della pratica edilizia. Qualora durante la verifica venisse riscontrato la non conformità delle opere realizzate dovrà essere eseguito o un progetto di adeguamento strutturale al fine di rendere l'opera idonea dal punto di vista sismico a seguito degli interventi proposti oppure dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato del bene.

Dal punto di vista amministrativo per l'ottenimento della sanatoria edilizia dovrà essere presentato un apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Sillano-Giuncugnano completo di tutta la documentazione necessaria ed un Accertamento di Conformità in Sanatoria per le tutte le opere strutturali da presentare all'Ufficio del Genio Civile di completo della documentazione richiesta.

Costi di regolarizzazione urbanistica

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta di Procedimento di Sanatoria Edilizia, escluso verifiche strutturali, progetti di adeguamenti, spese di presentazione pratica, sanzioni amministrative e/o penali, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, oneri di demolizione, Iva e cassa nazionale geometri, ammontano ad

€ 3.000,00 (euro tremila/00);

In relazione alla pratica presentata completa di tutti gli elaborati richiesti, gli enti competenti, definiranno adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti che il sottoscritto Esperto ad oggi non può pronosticare in maniera puntuale.



L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cura ed onere alla regolarizzazione del bene.

L'Esperto fa presente che qualora le difformità rilevate non potessero essere sanate, dovrà essere ripristinato lo stato legittimo dei luoghi.

Di tutto quanto sopra relazionato è stato tenuto in considerazione in sede di formulazione del valore unitario di stima del bene oggetto di perizia.

Bene n.2 - Locale di deposito planimetria catastale in atti, pratica LU0139770 presentata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Lucca in data 10/12/2025.

Non risultano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato in planimetria catastale.

L'Esperto fa presente di non aver effettuato le seguenti verifiche:

- verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;
- verifica del reale posizionamento del fabbricato;
- misurazione dell'effettiva superficie del lotto edificato e del terreno 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 nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (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;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche 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.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO DI ABITAZIONE E LOCALE DI DEPOSITO UBICATI A SILLANO GIUNCUGNANO (LU) - VIA ALESSANDRO MANZONI SNC

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.

Fabbricato di civile abitazione elevato su due piani fuori terra posto in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale con [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. E' composto da ingresso-cucina, ripostiglio e vano scale per accedere al piano primo quest'ultimo diviso in disimpegno, bagno e n.3 camere.

E' corredato da resede antistante l'ingresso dell'abitazione sita a sud e da scala di accesso a comune ad altra unità immobiliare, BCNC distinto catastalmente dal mappale 10277 sub.3, Sez.B, foglio 52, Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano.

La scala diparte dalla Via Manzoni e raggiunge la proprietà.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano, Sez.B, foglio 52 mappale 10277 sub.2, Cat. A/3, cl.3 vani 3,5 Sup.Cat. mq 82, Rendita € 197,78.

- Catasto Fabbricati Comune Sillano-Giuncugnano, Sez.B, foglio 52 mappale 10296, cat. A/3, cl.3, vani 3, Sup.cat. mq 47, rendita € 197,78.

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

Valore di stima del bene € 48.702,50 (euro quarantottomilasettecentodue/50)

- **Bene N° 2** - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc

Locale di deposito elevato su un unico piano fuori terra di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo è composto da un unico vano.

L'immobile si raggiunge percorrendo il mappale 10277 sub.3, Sez.B, foglio 52(ex ALG), BCNC ed attraversando la resede a corredo del fabbricato di abitazione, bene n.1.

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati Comune Sillano-Giuncugnano, Sez.B, foglio 52 mappale 11185, Cat. C/2, U, mq 7 Sup.cat. mq 15, rendita € 197,78.



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

Valore di stima del bene € 4.290,00 (euro quattromiladuecentoovanta/00)

Criteri di valutazione patrimoniale

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Il bene è stato valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima. Per determinare il più probabile valore di mercato l'Esperto ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima che si basa sul parametro di confronto dell'immobile da stimare con altri collocati nello stesso segmento di mercato.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
- rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del prezzo medio unitario;
- aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

Intervengono sul calcolo del più probabile valore di mercato del bene da periziare elementi che, in quanto tali, vengono presi in considerazione; questi sono: ubicazione, caratteristiche costruttive, rifiniture di pregio e stato conservativo, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda/offerta).

Per la determinazione della consistenza commerciale del bene da stimare, attendendosi alle istruzioni per la definizione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare redatte dall'agenzia delle entrate, si considera:

- a) la somma delle superfici coperte principali calpestabili comprensive delle quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100%)
- b) le quote percentuali delle superfici ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto, soffitte e simili, box etc.).

Sono stati assunti i seguenti indici mercantili (su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M personalizzato):

- indice mercantile sup.principali 1,00
- indice mercantile balcone 0,30

La stima dei beni viene effettuato attraverso il metodo "comparativo" basato cioè sul confronto con beni immobili oggetto di vendita ubicati nell'immediate vicinanze del bene da stimare ed aventi caratteristiche



simili.

I valori di riferimento sono stati attinti dal mercato immobiliare attraverso atti di compravendita, tenendo comunque conto dei valori rilevati presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca e presso la banca dati del Borsino Immobiliare.

Sono stati reperiti i seguenti COMPARABILI

Annuncio da Immobiliare.it Riferimento 20986816-01-3375

Destinazione: Abitazione

Sillano Giuncugnano

Sup.65,00 mq

Prezzo € 59.000,00 pari ad €/mq 908,00

Annuncio da Immobiliare.it Riferimento 20986870-01-3743

Destinazione: Abitazione

Sillano Giuncugnano

Sup.150,00 mq

Prezzo € 80.000,00 pari ad €/mq 533,00

Annuncio da Immobiliare.it Riferimento 2230

Destinazione: Abitazione

Sillano Giuncugnano, Capanne

Sup.125 mq

Prezzo € 80.000,00 pari ad €/mq 640,00

Annuncio da Immobiliare.it Riferimento 20986871-01-3749

Destinazione: Abitazione

Sillano Giuncugnano

Sup.120 mq

Prezzo € 48.000,00 pari ad €/mq 400,00

Determinazione del prezzo medio unitario

L'Esperto svolge le dovute valutazioni, eseguito raffronti ed i necessari aggiustamenti per tenere conto della dissomiglianza dell'immobile oggetto di stima con i "comparabili di confronto", della data di stipula, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, della qualità dei materiali impiegati, degli impianti di cui è dotato l'immobile della destinazione d'uso dei beni, dello stato conservativo, tenuto conto inoltre della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche), delle difformità presenti in ambito urbanistico che catastale, ha ritenuto di adottare un valore di mercato di :

- € 550,00 per il fabbricato, bene n.1;

- € 300,00 per il fabbricato, bene n.2;

Considerando la superficie commerciale dei beni da periziare si ottiene il seguente risultato:

BENE N°1 - fabbricato di abitazione

mq 88,55 x € 550,00 = € 48.702,50 (euro quarantottomilasettecentodue/50)

BENE N°2 - locale di deposito

mq 14,30 x € 300,00 = € 4.290,00 (euro quattromiladuecentoovanta/00)



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	88,55 mq	550,00 €/mq	€ 48.702,50	100,00%	€ 48.702,50
Bene N° 2 - Locale residenziale Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc	14,30 mq	300,00 €/mq	€ 4.290,00	100,00%	€ 4.290,00
Valore di stima:					€ 52.992,50

Valore di Stima totale € 52.992,00 (cinquantaduemilanovecentonovantadue/50)

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del Valore (FIV)	20	%

Valore Finale di Stima € 42.394,00 (quarantaduemilatrecentonovantaquattro/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.

Barga, li 17/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bulgarelli Tiziana



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato di abitazione ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc.

Fabbricato di abitazione elevato su due piani fuori terra posto in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale con [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2.

La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. E' composto al piano terra da ingresso-cucina, ripostiglio e vano scale per accedere al piano primo quest'ultimo diviso in disimpegno, bagno e n.3 camere.

E' corredato da resede antistante l'ingresso dell'abitazione sita a sud e da scala di accesso a comune ad altra unità immobiliare, BCNC distinto catastalmente dal mappale 10277 sub.3, sez.B, foglio 52, Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano.

La scala diparte dalla Via Manzoni e raggiunge la proprietà.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano, Sez.B, foglio 52 mappale 10277 sub.2, Cat. A/3, cl.3 vani 3,5 Sup.Cat. mq 82, Rendita € 197,78.

- Catasto Fabbricati Comune Sillano-Giuncugnano, Sez.B, foglio 52 mappale 10296, cat. A/3, cl.3, vani 3, Sup.cat. mq 47, rendita € 197,78.

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

- **Bene N° 2** - Locale di deposito ubicato a Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc

Locale di deposito elevato su un unico piano fuori terra di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED] c.f. [REDACTED]

La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi.

Dal punto di vista distributivo è composto da un unico vano

L'immobile si raggiunge percorrendo il mappale 10277 sub.3, Sez.B, foglio 52(ex ALG), BCNC ed attraversando la resede a corredo del fabbricato di abitazione, bene n.1.

Identificazione catastale:

- Catasto Fabbricati Comune Sillano-Giuncugnano, Sez.B, foglio 52 mappale 11185, Cat. C/2, U, mq 7 Sup.cat. mq 15, rendita € 197,78.

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



Destinazione urbanistica

In base al Piano di Fabbricazione vigente nell'ex Comune di Sillano - Variante Delibera CC n. 40 del 7.10.1995 esecutiva il 06/11/1995 gli immobili ricadono in Zona A "Zone Residenziali di Antica Formazione - Centro Storico.

In base al Piano Operativo Intercomunale adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 del 26/02/2024 del Comune di Sillano Giuncugnano e pubblicato sul BURT n°14 il 03/04/2024 gli immobili ricadono in art. 48 zona B3.1.

Vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che entrambi i fabbricati, mappali sez. B foglio 52 Comune di Sillano-Giuncugnano, Catasto Fabbricati, non risultano in alcun vincolo.

Ricade nel Vincolo Idrogeologico, Regio Decreto 3267/1923.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, entrambi i fabbricati, Catasto Fabbricati ricadono in:

- aree soggette a franosità in terreni declivi acclivi (art. 13 delle Norme).



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato di abitazione civile			
Ubicazione:	Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di abitazione Identificato al Catasto Fabbricati, Comune Sillano Giuncugnano - Sez. B, foglio 52, mappale 10277, Sub. 2, Categoria A3, cl.3, vani 4,5, seup.cat. 82 mq, rendita € 197,78	Superficie	Mq 88,55
Stato conservativo:	L'abitazione si presenta con un discreto stato manutentivo, si denota il non utilizzo del bene.		
Descrizione:	Fabbricato di abitazione elevato su due piani fuori terra posto in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione legale con [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 comunione legale con [REDACTED] c.f. [REDACTED] La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi. Dal punto di vista distributivo il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo. E' composto al piano terra da ingresso-cucina, ripostiglio e vano scale per accedere al piano primo quest'ultimo diviso in disimpegno, bagno e n.3 camere. E' corredato da resede antistante l'ingresso dell'abitazione sita a sud. Vi si accede da scala di accesso comune con altra unità immobiliare, BCNC distinto catastalmente dal mappale 10277 sub.3, sez.B, foglio 52, Catasto Fabbricati, Comune Sillano-Giuncugnano. La scala diparte dalla Via Manzoni e raggiunge la proprietà. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Locale di deposito			
Ubicazione:	Sillano Giuncugnano (LU) - Via Alessandro Manzoni snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale di deposito Identificato al Catasto Fabbricati, Comune Sillano Giuncugnano - Sez. B, foglio 52, mappale 11185, Categoria C/2, U, mq 7, sup.cat. 15 mq, rendita € 197,78	Superficie	Mq 14,30
Stato conservativo:	L'immobile si presenta con un discreto stato conservativo; si denota il non utilizzo del bene.		
Descrizione:	Locale di deposito elevato su un unico piano fuori terra di proprietà di [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/2 in comunione legale dei beni con [REDACTED] La zona limitrofa è residenziale. Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; non vi sono nelle vicinanze parcheggi. Dal punto di vista distributivo è composto da un unico vano L'immobile si raggiunge percorrendo il mappale 10277 sub.3, Sez.B, foglio 52(ex ALG), BCNC ed attraversando la resede a corredo del fabbricato stesso. Per il bene in questione non è stato effettuato accesso forzoso.		



Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

