



COMUNE DI VILLA BASILICA
(PROVINCIA DI LUCCA)

Ufficio Tecnico

Telefono 0572 461620 - 0572 461623

PERIZIA DI STIMA PER LA VENDITA DI TERRENO IN LOCALITA' SAN PAOLO – VILLA BASILICA

La sottoscritta SARA GIAMBASTIANI, nata a LUCCA il 25/06/1983, in qualità Funzionario EQ dell'Area Tecnica del Comune di Villa Basilica nominato con Decreto Sindacale n. 20 del 20.08.2024 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Lucca al nr. B2091 dal 22.10.20212 al fine di procedere alla pubblicazione dell'avviso esplorativo propedeutico alla vendita di n. 1 (uno) lotto di terreno della superficie catastale di mq. 160,00 come meglio indicato nell'avviso e nel relativo allegato "A", prosegue di seguito alla relativa perizia estimativa.

● **Identificazione catastale**

Il lotto di terreno in questione è identificato catastalmente nel Comune di Villa Basilica:

- foglio **32** particella **1161**, Reddito domenicale € 0,41, Reddito agrario € 0,33, qualità Seminativo Arborea di classe 2 con superficie 160,00 mq.

Ultimo aggiornamento a seguito di Tipo di Frazionamento in atti dal 11.02.1992 T.F. 158/U/92 (n. 158.3/1192).

Il mappale in questione risulta confinante a nord con mappale 972, a sud con mappale 1162, ad est con viabilità Comunale denominata Via di Pizzorna, e ad ovest con mappale 1159 salvo se altri e come meglio di fatto.

● **Identificazione Urbanistica**

Tenuto conto:

- della cartografia delle Aree Percorse dal Fuoco approvata ai sensi dell'Art. 10, c.2 della Legge 353/2000 (Legge quadro in materia di Incendi Boschivi) ed ai sensi dell'Art. 70 ter della Legge Regionale 39/2000 e ss.mm.ii..
- del Piano Strutturale Intercomunale adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 29/12/2023, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 2 del 10.01.2024.
- del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 26/11/2013, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 2 del 15.1.2014.
- della Variante puntuale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico vigente, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 18/05/2018, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.T. n. 24 del 13/6/2018;
- del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e successive modifiche ed integrazioni;

si attesta che il lotto di terreno in questione risulta così censito:



COMUNE DI VILLA BASILICA
(PROVINCIA DI LUCCA)

Ufficio Tecnico
Telefono 0572 461620 - 0572 461623

32	1161	<ul style="list-style-type: none">■ <u>Insedimenti a prevalente carattere residenziale</u>■ <u>U.T.O.E. n. 1</u>■ <u>Tessuto consolidato saturo (art. 63.1 N.T.A.)</u>
----	------	--





COMUNE DI VILLA BASILICA
(PROVINCIA DI LUCCA)

Ufficio Tecnico
Telefono 0572 461620 - 0572 461623

- Identificazione della Carta Tecnica Regionale

Scala 1 : 1.500



Comune di Villa Basilica (LU)
Area Tecnica
Via Roma n°1 - 55019
Tel.0572 46161- Fax: 0572 43514



COMUNE DI VILLA BASILICA (PROVINCIA DI LUCCA)

Ufficio Tecnico

Telefono 0572 461620 - 0572 461623

- **Stato di fatto**

Il lotto di terreno in oggetto presenta una conformazione pressoché regolare e si sviluppa a monte della viabilità comunale denominata Via di Pizzorna, per una superficie complessiva di circa 160,00 mq. Il piano di campagna risulta articolato su terrazzamenti e sul lotto insistono n. 5 piante di ulivo, che, sulla base di una valutazione visiva, risultano mature e di notevoli dimensioni.

Dalla consultazione degli archivi storici comunali si evince inoltre che dalle suddette piante, nel corso degli anni, sono state effettuate regolari raccolte di olive, destinate alla successiva spremitura per la produzione di olio di oliva.

Fotogramma nr. 1



Comune di Villa Basilica (LU)

Area Tecnica

Via Roma n°1 - 55019

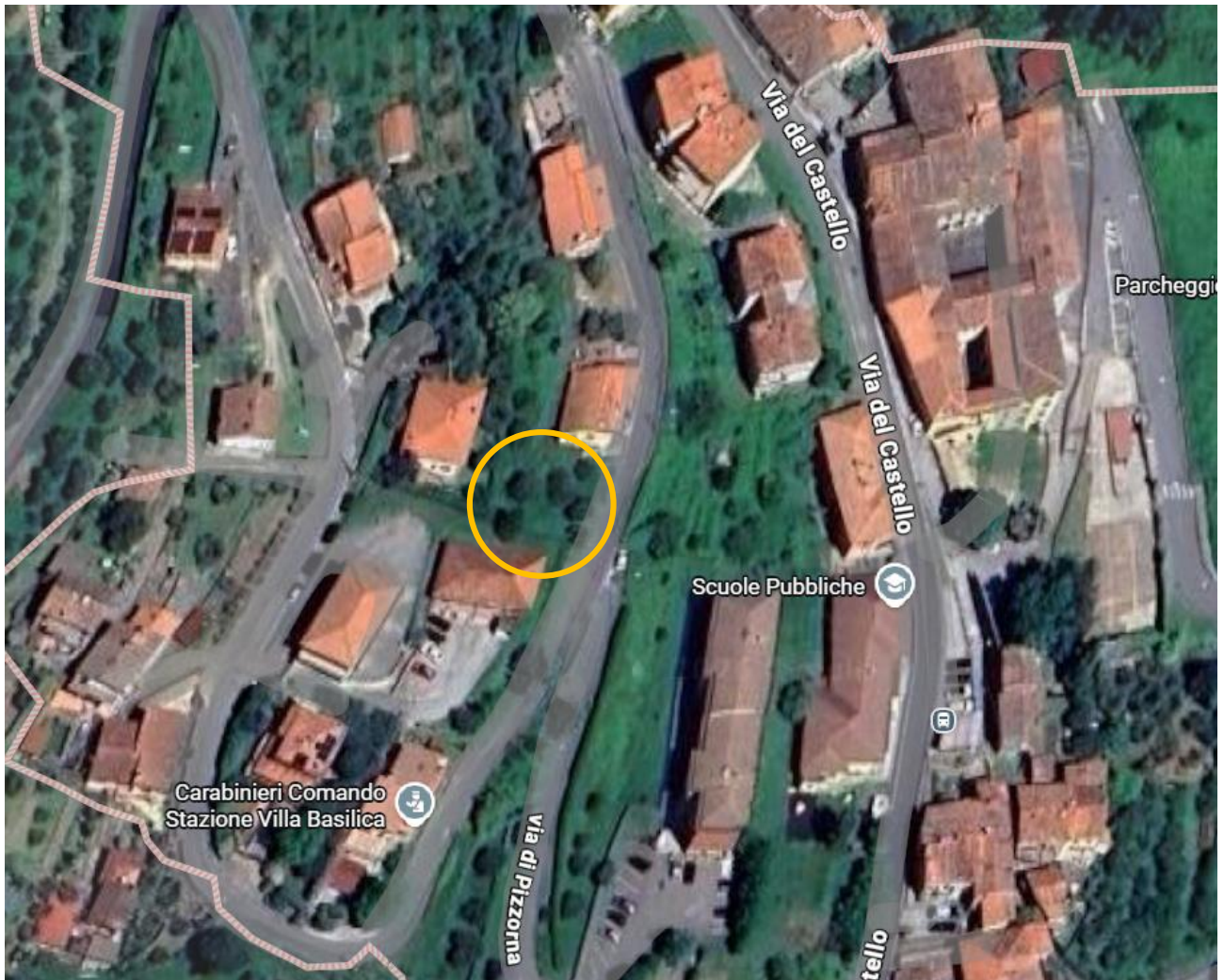
Tel.0572 46161- Fax: 0572 43514



COMUNE DI VILLA BASILICA
(PROVINCIA DI LUCCA)

Ufficio Tecnico
Telefono 0572 461620 - 0572 461623

Fotogramma nr. 2



Comune di Villa Basilica (LU)
Area Tecnica
Via Roma n°1 - 55019
Tel.0572 46161- Fax: 0572 43514



COMUNE DI VILLA BASILICA
(PROVINCIA DI LUCCA)

Ufficio Tecnico

Telefono 0572 461620 - 0572 461623

- **Criterio di stima**

È stato esaminato e preso in considerazione il precedente atto notarile di provenienza del lotto di terreno in oggetto, stipulato nell'anno 2006, dal quale risulta che il bene fu acquistato dall'Amministrazione Comunale a un prezzo unitario al metro quadrato riferito all'epoca della stipula e in relazione a una destinazione urbanistica diversa da quella attualmente vigente.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di terreno in questione e meglio sopra descritto, si ritiene opportuno adottare la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato di estensione del suolo e la destinazione urbanistica, quali parametri usuali nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima.

Alla luce di tali elementi, il valore unitario del terreno è stato stimato in **€ 10,00/mq.**

In coerenza con i criteri estimativi adottati e al fine di pervenire a una valutazione complessiva del lotto di terreno in questione, si è inoltre tenuto conto della presenza sul lotto di n. 5 piante di ulivo mature e di grandi dimensioni, attribuendo a ciascun esemplare un valore unitario pari a **€ 100,00.**

- **Valutazione analitica**

mq. 160,00 x €/mq 10 = € 1.600,00

ulivi 5 x €/ciascuno 100 = € 500,00

totale = € 2.100,00

Villa Basilica, 19 marzo 2026

IL FUNZIONARIO EQ DELL' AREA TECNICA
Ing. Sara Giambastiani