



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 124/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

I.V.G. Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom.Valentina Sodini**

CF:SDNVNT86E47E715D

con studio in CAPANNORI (LU) Frazione Camigliano Via delle Pianacce 3

telefono: 0583398164

email: geom.sodinivalentina@gmail.com

PEC: valentina.sodini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Locale di deposito** a CAPANNORI Via per Corte Giuli snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via per Corte Giuli snc e più precisamente su terra-tetto, finale di fabbricato di maggiore mole ad uso di locale di deposito, libero su tre lati ed elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre. L'unità e' corredata da resede comune con il fabbricato descritto al Corpo B Lotto 1 e posta sui lati nord, est e sud.

Il terra-tetto confina nel complesso con la resede comune su più lati, distinta dal mappale 738 subalterno 3 e con il mappale 170, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto. La redese a comune individuata dal mappale 738 subalterno 3 a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con il mappale 170 e con il mappale 169, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- la planimetria catastale in atti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.2 "Conformità Catastale" Lotto 1 della presente perizia.
- non si sono reperiti titoli edilizi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.1 "Conformità Edilizia" Lotto 1 della presente perizia.
- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 137.440,00 (comprendente i Corpi A-B-C Lotto 1) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 1.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 738 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 156 mq, rendita 386,72 Euro, indirizzo catastale: Via di S.Antonio, piano: Terra-Primo, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito variazione toponomastica da ansc del 13/10/2016, pratica n. LU0119414 in atti dalla stessa data (n.52856.1/2016), in precedenza da rettifica del classamento proposto il 02/08/2000 Pratica 00155425 del 04/07/2001 (n.5107.1/2001) ed infine per costituzione del 02/08/2000, Pratica 155425 in atti dalla stessa data (n.1229.1/2000). Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 738 ente urbano di mq. 450 deriva da tipo mappale del 29/07/2000 pratica 108868 in atti dalla stessa data (n.6095.1/2000), mentre in precedenza era individuato dal mappale 562 di mq. 450 di qualità fabbricato rurale in quale era stato scorporato con frazionamento in atti dal 11/02/1987 D.V. 2735/86 (n. 30.2/1985), in precedenza era ricompreso nel mappale 171 di mq. 1000 di qualità fabbricato rurale, derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975. Si



precisa che l'unità è corredata dai rispettivi diritti sulla resede comune con l'unità descritta al seguente Corpo B Lotto 1, censita all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappale 738 sub. 3.

**B Garage con locale di deposito e ripostigli.** a CAPANNORI Via per Corte Giuli snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via per Corte Giuli snc e più precisamente su terra-tetto libero su quattro lati ed elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre, oltre a piccoli annessi elevanti ad un solo piano fuori terra. L'unità e' corredata da resede comune con il fabbricato descritto al Corpo A Lotto 1.

Si precisa che l'unità immobiliare è ricompresa nell'art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" e inoltre nell'art. art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale da Piano Strutturale" il tutto secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori.

Il terra-tetto e gli annessi confinano nel complesso con la resede comune su più lati, distinta dal mappale 738 subalterno 3 e con il mappale 169 di cui al Corpo C Lotto 1, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto. La redese a comune individuata dal mappale 738 sublatreno 3 a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con il mappale 170 e con il mappale 169, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- la planimetria catastale in atti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.2 "Conformità Catastale" Lotto 1 della presente perizia.
- non si sono reperiti titoli edilizi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.1 "Conformità Edilizia" Lotto 1 della presente perizia.
- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 137.440,00 (comprendente i Corpi A-B-C Lotto 1) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 1.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 738 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 140,89 Euro, indirizzo catastale: Via di S. Antonio , piano: Terra-Primo, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito variazione toponomastica da ansc del 13/10/2016, pratica n. LU0119415 in atti dalla stessa data (n. 52857.1/2016), in precedenza da rettifica del classamento proposto dl 02/08/2000 Pratica 00155425 del 04/07/2001 (n.5107.1/2001) ed infine per costituzione del 02/08/2000, pratica 155425 in atti dalla stessa data (n.1229.1/2000). Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 738 ente urbano di mq. 450 deriva da tipo mappale del 29/07/2000, pratica 108868 in atti dalla stessa data (n.6095.1/2000), mentre in precedenza era individuato dal mappale 562 di mq. 450 di qualità fabbricato rurale in quale era stato scorporato con frazionamento in atti dal 11/02/1987 D.V. 2735/86 (n. 30.2/1985) mentre in precedenza ere ricompreso dal mappale 171 di mq. 1000 di qualità fabbricato rurale, derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975. Si precisa che l'unità è corredata dai rispettivi diritti sulla resede comune con l'unità descritta al seguente Corpo A Lotto 1, censita all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio,



Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappale 738 sub. 3.

**C terreno agricolo** a CAPANNORI Via per Corte Giuli snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **19.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreno agricolo posto in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via di per Corte Giuli di complessivi mq. 19.610,00 catastali, pressochè pianeggianti e attigui ai manufatti descritti ai precedenti Corpi A e B del Lotto 1.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 137.440,00 (comprendente i Corpi A-B-C Lotto 1) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 1.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 19610, reddito agrario 75,96 €, reddito dominicale 75,96 €, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted], c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati attribuiti a seguito di variazione del 15/05/2013, pratica n. LU0223423 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 1868.1/2013), derivante dal frazionamento in atti dal 11/02/1987 D.V. 2753/86 (n.30.1/1985) del mappale 169 di mq. 23760 a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>19.829,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 137.440,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Eseguito dal sottoscritto Esperto, nel mese di Gennaio 2024, sopralluogo sui beni da periziare, si appurava che i beni censiti di cui al punto A erano nelle disponibilità dall'Esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted] in qualità di proprietario, mentre i beni di cui al Corpo C Lotto 1 sono occupati dall' [redacted] p.iva [redacted] mediante Comodato Gratuito di seguito descritto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha



effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 14/02/2024.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobili/terreni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/11/2013 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 706 di repertorio, iscritta il 03/06/2014 a Lucca ai nn. 878 di Reg.Part., a favore di Credito Valtellinese S.C. sede Sondrio c.f. 00043260140, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 95.501,59.

Importo capitale: € 95.501,59.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 169.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati), oltre ad altro bene non oggetto della presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 95.501,69.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/03/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 679/2014 di repertorio, iscritta il 26/03/2014 a Lucca ai nn. 471 di Reg.Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA sede Siena c.f. 00884060526, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 334.000,00.

Importo capitale: € 311.803,42.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 169.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e parte del Lotto 3 (vedi Lotti indicati), oltre ad altro bene non oggetto della presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 334.000,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/09/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 3728/2013 di repertorio, iscritta il 11/09/2013 a Lucca ai nn. 1573 di Reg.Part., a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona c.f. 03700430238, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.



Importo capitale: € 305.536,58.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappali 738 subalterno 1, 2, e 3 (quale ente comune) e al Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 169.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati), oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 340.000,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 324 di repertorio, iscritta il 12/03/2013 a Lucca ai nn. 425 di Reg.Part., a favore di Banca del Monte di Lucca S.P.A. sede Lucca c.f. 01459540462, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: € 195.608,43.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 169.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche parte dei beni di cui al Lotto 3 (vedi Lotti indicati), oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 380.000,00.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 2199 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a Lucca ai nn. 8427 di Reg.Part., a favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 169.

Si precisa che nella traccrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati).

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 3089 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Lucca ai nn. 12751 di Reg.Part., a favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 169.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati).

pignoramento, stipulata il 23/11/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 4049 di repertorio, trascritta il 28/11/2012 a Lucca ai nn. 11480 di Reg.Part., a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 738 subalterno 1, 2 e 3



(ente comune) e del Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappale 169.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 (vedi Lotto indicato).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'area dove sono posti gli immobili oggetto di stima non è sottoposta a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si fa presente che l'area in cui sono presenti i beni descritti ai Corpi A-B-C Lotto 1, risulta essere vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili/terreni della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;

2) le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

-verifica plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;

-verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;

-verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;

-indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

-indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario. Si presume che la canna fumaria posta in corrispondenza del prospetto est del fabbricato descritto al Corpo A Lotto 1, è presumibilmente in eternit;

-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 che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza interrata di cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-verifiche sugli impianti tecnologici esistenti al fine di determinare la loro conformità o meno alle



normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-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, in quanto gli accertamenti di seguito riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia che, per gli interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrato, inglobate nella muratura o a vista;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;

-verifiche specifiche circa il censimento o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistente.

Il sottoscritto tecnico precisa che:

-le unità oggetto della presente relazione di stima non sono soggette ad oneri di tipo condominiale;

-per le unità oggetto della presente relazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), che per loro natura non sono soggette a tale obbligo (l'obbligo è solo per alcune tipologie di fabbricati);

-per gli impianti non sono state reperite le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'Arte o di rispondenza. Il fabbricato di cui al Corpo A Lotto 1, sembrerebbe allacciato alla rete elettrica in quanto è presente in contatore.

- il sottoscritto Esperto vuole precisare che agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca, è stato reperito l'ultimo l'Elaborato Planimetrico del 02/08/2000 e l'Elenco dei subalterni relativo alla particella 738, del foglio 34 del Comune di Capannori.

-presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano Contratti d'Affitto e neppure di Comodato d'uso gratuito per gli immobile siti in Comune di Capannori, fraz. S.Colombano, Via per Corte Giuli snc, censiti al catasto fabbricati del medesimo comune, Foglio 34, Mappale 738 subalterni 1 e 2 di proprietà (1/1) dell' Esecutato ██████████ nato ██████████ il ██████████.

-presso l'Agenzia delle Entrate risulta un Comodato d'uso gratuito per i terreni siti in Comune di Capannori, fraz. S.Colombano, Via per Corte Giuli snc, censiti al catasto fabbricati del medesimo comune, Foglio 34, Mappale 169, 370 e 192 di cui ai Lotti 1 e 2, di proprietà (1/1) dell' Esecutato





██████████ nato a ██████ il ██████. Il Contratto di Comodato è stato stipulato tra l'Esecutato ██████████ e l'██████████ p.iva ██████████ in data 15/04/2021, registrato a Lucca il 28/04/2021 serie 3, n.1081, per la durata di 10 anni a far data dal 15/04/2021; in contraddizione rispetto alla durata di 10 anni, la scadenza riportata sul contratto stesso è la medesima dell'inizio.

-da accertamenti svolti presso il Comune di Livorno, Ufficio Stato Civile è emerso che l'Esecutato ██████████ nato a ██████ il ██████ ha contratto matrimonio in data 15/07/1989 con la sig.ra ██████████ nata a ██████ il ██████ scegliendo in sede di matrimonio il regime della separazione dei beni: per maggiori dettagli vedasi l'allegata autocertificazione dell'atto di matrimonio a firma del sottoscritto Esperto.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 14/02/2024.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che i beni ricompresi nella Dichiarazione di successione di ██████████ nato a ██████ il ██████, c.f. ██████████ erano così pervenuti:

- con atto ai rogiti del Notaio Parducci Lelio Rep. n. 7272 28/02/1958 acquistava le quote di 1/2 dei beni posti in Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 169, 192, 370 e 171. Si precisa che l'attuale mappale 738 è porzione dell'originario mappale 171.
- con atto ai rogiti del Notaio Novelli Maurizio Rep. 68939 del 20/05/1986 acquistava le quote di 1/2 dei beni posti in Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 169, 192, 370 e porzione b del mappale 171 (che ha assunto il numero 562). Si precisa che l'attuale mappale 738 è porzione dell'originario mappale 171.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 27/07/2021 a Lucca ai nn. n. 140 volume 9990, trascritto il 29/07/2021 a Lucca ai nn. 10244 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre ██████████ o ██████████ nato a ██████████ ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 27/07/2021 al n. 140, volume 9990 ed ivi trascritta in data 29/07/2021 al n. 10244 di Reg.Part.

Il Sig. ██████████ nato a ██████ il ██████, ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 di cui al presente Lotto 1 Corpo A e B;

- diritti di proprietà 1/1 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappale 169 di cui al presente Lotto 1 Corpo C.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

██████████ per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Accettazione tacita di eredità, trascritto il 13/06/2016 a Lucca ai nn. 6086 di Reg.Part..

In data 13/06/2016 è stata tracrirta a Lucca al n. 6086 di Reg.Part. l'Accettazione tacita di eredità nascente da Atto ai rogiti del Notaio Coppola Bottazzi Claudia del Rep. 46905 del 09/06/2016 in



morte di [REDACTED] o [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000, accettazione da parte dell'Esecutato Sig. [REDACTED].

Nello specifico, si riportano i beni indicati nella nota di trascrizione oggetto della presente accettazione:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 di cui al presente Lotto 1 Corpi A e B;

- diritti di proprietà 1/1 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappale 169 di cui al presente Lotto 1 corpo C.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 04/08/2000 a Lucca ai nn. n. 75 volume 1559, trascritto il 14/09/2000 a Lucca ai nn. 9154 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre [REDACTED] o [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 04/08/2000 al n. 75, volume 1559 ed ivi trascritta in data 14/09/2000 al n. 9154 di Reg.Part.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 di cui al presente Lotto 1 Corpo A e B;

-diritti di proprietà 1/1 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 169, di cui al Lotto 1 Corpo C.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia di stima.

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 14/05/2009 a Lucca ai nn. n. 80 volume 1721, trascritto il 09/06/2009 a Lucca ai nn. 6284 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre [REDACTED] o [REDACTED], nato a [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 14/05/2009 al n. 80, volume 1721 ed ivi trascritta in data 09/06/2009 al n. 6284 di Reg.Part.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 738 subalterno 1 e 2 di cui al presente Lotto 1 Corpi A e B;

- diritti di proprietà 1/1 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappale 169 di cui al presente Lotto 1 Corpo C.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 2 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



La verifica urbanistico-edilizia è risultata complessa; le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni (soggetti che si sono susseguiti nel tempo). Il sottoscritto Esperto precisa per le unità immobiliari oggetto dei pignoramento, che non ha reperito titoli edilizi. Inoltre il sottoscritto non ha reperito nessun titolo edilizio per le sistemazioni esterne, quali muretti, parti sistemate con battuto di cemento, cancello carrabile ecc.

Si fa presente che gli immobili ricadono in S.Colombano frazione che non era ricompresa nei centri urbani secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Capannori al 1933; pertanto la conformità dell'immobile può essere riferita alla data del 01.09.1967.

Per i fabbricati di cui ai Corpi A e B Lotto 1 non sono state reperite ulteriori planimetrie catastali oltre quelle risalenti all'accatastamento del 02/08/2000 in quanto in precedenza erano censiti come fabbricati rurali.

Il sottoscritto Esperto, ha preso visione dell'atto Notaio Lelio Parducci Rep. 7272 del 28/02/1958, registrato a Lucca il 17/03/1958 n. 2939 ed ivi trascritto in data 22/03/1958, Reg.Part. 584 nel quale viene descritto lo stato dei luoghi e più precisamente descrive un fabbricato abitativo con adiacente stalla e sovrastante fienile corredato, nelle immediate vicinanze e più precisamente ad est e a sud est del fabbricato abitativo, da altri fabbricati colonici quali tirasotto con sovrastante legnaia e due pollai. Nell'atto viene precisato che questi ultimi due fabbricati non erano ancora stati accatastati perchè di recente costruzione.

Nelle mappe d'impianto infatti viene rappresentato solo il fabbricato di cui al Corpo A Lotto 1, e solo sulle mappe più recenti verranno inserito anche i fabbricati di cui al Corpo B sempre del Lotto 1.

Si precisa inoltre, che già nei voli aerei al 1965 IGM, recuperati dalla Regione Toscana, si possono ben vedere il fabbricato più grandi, mentre i fabbricati bassi, di cui al Corpo B Lotto 1, non sono totalmente nitidi.

Sul mappale 169, terreno di cui al Corpo C Lotto 1, insistono un forno in muratura ed un piccolo fabbricatino; si precisa che non sono accatastati in quanto sono di piccolissime dimensioni, e che probabilmente sono antecedenti al 1967.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Capannori, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sui bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

il sottoscritto Esperto nella verifica circa la conformità edilizia ha rilevato che in corrispondenza del forno, è stata realizzata una piccola tettoia e una piccolissimo recinto che sembrerebbero di epoca più recente rispetto al resto degli immobili. Inoltre la tettoia sembrerebbe essere stata modificata recentemente come si evince dalle foto di google earth. In generale per tutte le sistemazioni esterne, compreso anche il cancello carrabile e la canna fumaria presumibilmente in eternit, non stati reperiti titoli autorizzativi.

Il sottoscritto Esperto esaminato lo stato dei luoghi, essendo la zona ricompresa in area sottoposta a Vincolo paesaggistico, presume che la tettoia e la recinzione adiacenti il forno non siano regolarizzabili e pertanto quantifica l'eventuale messa in pristino.

E' comunque facoltà dell'aggiudicatario presentare eventuale sanatoria.

Si precisa che, i costi sotto indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della sanatoria edilizia e dei relativi pareri, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima. Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene



responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato. Si vuole inoltre segnalare che l'eventuale sanatoria strutturale, se necessaria, deve essere a firma di Dottore Ingegnere in quanto competente in tale ambito. In merito alla completa regolarizzazione del bene, cioè delle irregolarità rilevate, il sottoscritto Esperto non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. L'Esperto vuole precisare, in linea generale, che i Comuni e gli Enti Preposti non rilasciano documentazione attestante la fattibilità o meno di eventuali sanatorie, se non dietro specifica richiesta di parere preventivo o formale richiesta di autorizzazione per intervento edilizio. Alla luce di quanto sopra detto il sottoscritto Esperto non può ad oggi dichiarare o meno la possibilità di una completa regolarizzazione del bene, in quanto tale giudizio è di esclusiva competenza degli Uffici Comunali ed altri organismi preposti, così come la quantificazione degli eventuali oneri e/o sanzioni. Tutto ciò premesso, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell'aggiudicatario (come gli oneri e spese per la regolarizzazione, l'eventuale rimessione in pristino con quanto autorizzato o l'adeguamento, le certificazioni esempio degli impianti, le attestazioni, gli onorari professionali, ecc.), non possono essere quantificati in modo puntuale per i motivi sopra esposti, e pertanto sono stati determinati in modo orientativo e previsionale, con indirizzo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le valutazioni sono ad oggi state elaborate in base alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione peritale. Si stimano di seguito gli eventuali costi da sostenere per la presentazione della domanda di sanatoria edilizia per l'unità oggetto della presente perizia. Si precisa infine che per le opere non autorizzate o difformi rispetto a quanto autorizzato, previa valutazione da parte di tecnico di fiducia, l'aggiudicatario potrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ogni decisione dei competenti organi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi, ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ed eventuali pareri con esclusione delle spese vive dell'unità pignorata. I costi non comprendono le sanzioni amministrative e la sanatoria di tipo strutturale se necessaria: €3.500,00
- Rimozione della tettoia e della recinzione adiacente il forno: €1.500,00

Il sottoscritto Esperto vuole precisare nuovamente che l'immobile non è conforme. L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta oltre alla sanzione paesaggistica che, secondo quanto stabilito nella L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

dall'analisi delle ultime planimetrie agli atti dell'Agenzia delle Entrate datata 02/08/2000 paragonato allo stato dei luoghi, si è riscontrato che la stessa non rappresenta esattamente lo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA da presentare presso la competente Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca.

Costi di regolarizzazione:



- opere professionali di tecnico abilitato per la presentazione presso l'Ufficio del territorio della pratica DOCFA escluse le spese vive: € 1.600,00

Si precisa che, i costi sopra indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica catastale, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima. Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPANNORI VIA PER CORTE GIULI SNC, FRAZIONE S.COLOMBANO

## LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**Locale di deposito** a CAPANNORI Via per Corte Giuli snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via per Corte Giuli snc e più precisamente su terra-tetto, finale di fabbricato di maggiore mole ad uso di locale di deposito, libero su tre lati ed elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre. L'unità e' corredata da resede comune con il fabbricato descritto al Corpo B Lotto 1 e posta sui lati nord, est e sud.

Il terra-tetto confina nel complesso con la resede comune su più lati, distinta dal mappale 738 subalterno 3 e con il mappale 170, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto. La redese a comune individuata dal mappale 738 subalterno 3 a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con il mappale 170 e con il mappale 169, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- la planimetria catastale in atti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.2 "Conformità Catastale" Lotto 1 della presente perizia.
- non si sono reperiti titoli edilizi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.1 "Conformità Edilizia" Lotto 1 della presente perizia.
- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 137.440,00 (comprendente i Corpi A-B-C Lotto 1) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 1.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 738 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 156 mq, rendita 386,72 Euro, indirizzo catastale: Via di S.Antonio, piano: Terra-Primo, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito variazione toponomastica da ansc del 13/10/2016, pratica n. LU0119414 in atti dalla stessa data (n.52856.1/2016), in precedenza da rettifica del



classamento proposto il 02/08/2000 Pratica 00155425 del 04/07/2001 (n.5107.1/2001) ed infine per costituzione del 02/08/2000, Pratica 155425 in atti dalla stessa data (n.1229.1/2000). Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 738 ente urbano di mq. 450 deriva da tipo mappale del 29/07/2000 pratica 108868 in atti dalla stessa data (n.6095.1/2000), mentre in precedenza era individuato dal mappale 562 di mq. 450 di qualità fabbricato rurale in quale era stato scorporato con frazionamento in atti dal 11/02/1987 D.V. 2735/86 (n. 30.2/1985), in precedenza era ricompreso nel mappale 171 di mq. 1000 di qualità fabbricato rurale, derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975. Si precisa che l'unità è corredata dai rispettivi diritti sulla resede comune con l'unità descritta al seguente Corpo B Lotto 1, censita all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappale 738 sub. 3.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa del Vescovo.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via di per Corte Giuli snc e più precisamente su terra-tetto, finale di fabbricato di maggiore mole ad uso di locale di deposito, libero su tre lati ed elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre. L'unità e' corredata da resede comune con il fabbricato descritto al Corpo B Lotto 1 posta sui lati nord, est e sud.

Si precisa che l'unità immobiliare è ricompresa nell'art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" e inoltre nell'art. art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale da Piano Strutturale" il tutto secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori.

Si accede all'unità mediante accesso pedonale e carrabile da Via per Corte Giuli attraverso la resede comune distinta al mappale 738 subalterno 3, resede a comune anche con il fabbricato descritto al Corpo B Lotto 1.

Il terra-tetto confina nel complesso con la resede comune su più lati, distinta dal mappale 738 subalterno 3 e con il mappale 170, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto. La redese a comune individuata dal mappale 738 sublatreno 3 a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con il mappale 170 e con il mappale 169 decritto al Corpo C del Lotto 1, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.



L'unità risulta così composta: al piano terra da tre vani ad uso locale di deposito accessibili direttamente dalla resede comune e pertanto non comunicanti tra di loro, mentre al piano primo da due ampi locali sottotetto, sempre con il medesimo uso ed accessibili mediante botola interna. I due locali posti al piano primo sono comunicanti tra di loro.

Il sottoscritto in sede di sopralluogo, non ha potuto visionare interamente e nemmeno misurare tutte le altezze interne dei vari locali poichè risultano presenti materiali ed oggetti di vari natura che ne impediscono l'accesso, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Pertanto si precisa che le poche altezze misurate al piano terra, che come detto non sono state rilevate in tutti i punti, sono di circa 3,11 ml. nei locali accessibili da sud, mentre il terzo locale risulta inaccessibile. Al piano primo, sempre per i motivi sopra esposti, non si è potuto effettuare un rilievo puntuale.

La superficie utile complessiva è di circa 150,00 mq.

Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato nel suo complesso, si presenta in sufficiente stato di manutenzione, e da un primo esame sommario l'immobile nel suo complesso necessita di importanti opere di ristrutturazione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* alcune aperture sono dotate di infissi in metallo e vetro singolo dotati di grate in metallo mentre altri sono prive di infissi.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*manto di copertura:* manto di copertura in tegole in cotto.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*pareti esterne:* le pareti esterne presentano in alcune zone residui di intonaco, in altre sono presenti delle mandolate e in alcuni punti è visibile la muratura sottostante.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*pavimentazione interna:* la pavimentazione interna è realizzata in battuto di cemento, per le parti che sono accessibili.

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

Delle Strutture:

*copertura:* copertura realizzata in travi, travicelli di legno e tavelle in cotto. Per quanto è stato possibile vedere, sembrerebbe essere stato risistemato in epoca più recente rispetto alla costruzione dell'immobile.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*solai:* solai in travi e travicelli in legno e mezzane di cotto, con soprastante gettata in cemento.

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

*strutture verticali:* le murature verticali, per quanto possibile vedere dalle parti scoperte dall'intonaco, sono realizzate in mattoni.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

Degli Impianti:

*elettrico:* è presente un contatore della luce e fili elettrici.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------





Locale di deposito.	160,00	x	100 %	=	160,00
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>160,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Rustico finale di corte da ristrutturare, sviluppato su due piani fuori terra e corredato da due cantine e una resede esclusiva di circa 400 mq. Ottimo contesto di corte in zona molto tranquilla.

Indirizzo: Via delle Ville

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 406,25 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: In zona semicollinare rustico di circa 200 mq, su due livelli, indipendente, da ristrutturare completamente con grande parco attorno

Indirizzo: Via delle Ville

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/01/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Rustico da ristrutturare in perfetto stato di manutenzione, l'immobile è ubicato in un contesto di corte ma è in posizione isolata e libero sui quattro lati.

Indirizzo: Via Nuova Traversa 6

Superfici principali e secondarie: 305

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 819,67 Euro/mq



## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Rustico in pietra faccia vista finale di corte da trasformare a civile abitazione, di circa 300 mq con sviluppo su 2 piani e corredato da giardino e fabbricato annesso uso garage/taverna. Il giardino è gravato da un diritto di passo ecc.

Indirizzo: S.Colombano

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 481,48 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il locale di deposito, i prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Capannori, inerenti al 1° semestre del 2023 della zona periferica, codice zona D2, comprenti le zone di "S.Colombano, Segromigno, Camigliano, Zone, Borgonuovo, Pinacce, Chiesa Nuova": nello specifico non sono riportati immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente relazione di stima.

Inoltre il sottoscritto ha condotto una ricerca per la verifica di eventuali valori di immobili simili per caratteristiche e nelle vicinanze di quello oggetto della presente perizia, riconducibili quindi al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono meglio dettagliate:

1. ha eseguito due sopralluoghi sull'immobile oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trova e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per immobili immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per terreni posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili.
3. rilevazione dei valori all'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) per immobili del medesimo segmento e nella zona d'interesse;
4. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto dell'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Il sottoscritto ha poi condotto una ricerca al fine di individuare passaggi di proprietà di immobili rientranti nel solito segmento di mercato e con caratteristiche simili, senza trovarne di similari.

Il sottoscritto pertanto ha esteso la ricerca ad annunci immobiliari reperibili da internet, trovando immobili di caratteristiche simili per tipologia, stato manutentivo e posizione.

Il sottoscritto Esperto ritiene comunque che con le attuali condizioni del mercato, immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, ad un prezzo di € 600,00 al mq. per la il locale di deposito.

Pertanto adottando il prezzo indicato, si ottiene il seguente risultato:

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,00	x	600,00	=	<b>96.000,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 96.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 96.000,00**

**BENI IN CAPANNORI VIA PER CORTE GIULI SNC, FRAZIONE S.COLOMBANO**

## **GARAGE CON LOCALE DI DEPOSITO E RIPOSTIGLI.**

**DI CUI AL PUNTO B**

**Garage con locale di deposito e ripostigli.** a CAPANNORI Via per Corte Giuli snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via per Corte Giuli snc e più precisamente su terra-tetto libero su quattro lati ed elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre, oltre a piccoli annessi elevanti ad un solo piano fuori terra. L'unità è corredata da resede comune con il fabbricato descritto al Corpo A Lotto 1.

Si precisa che l'unità immobiliare è ricompresa nell'art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" e inoltre nell'art. art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale da Piano Strutturale" il tutto secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori.

Il terra-tetto e gli annessi confinano nel complesso con la resede comune su più lati, distinta dal mappale 738 subalterno 3 e con il mappale 169 di cui al Corpo C Lotto 1, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto. La redese a comune individuata dal mappale 738 sublatreno 3 a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con il mappale 170 e con il mappale 169, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- la planimetria catastale in atti presso Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio della Provincia di Lucca non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.2 "Conformità Catastale" Lotto 1 della presente perizia.
- non si sono reperiti titoli edilizi. Per maggiori chiarimenti si rimanda al punto 8.1 "Conformità Edilizia" Lotto 1 della presente perizia.
- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 137.440,00 (comprendente i Corpi A-B-C Lotto 1) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 1.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 738 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 62 mq, rendita 140,89 Euro, indirizzo catastale: Via di S.Antonio , piano: Terra-Primo, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito variazione toponomastica da ansc del 13/10/2016, pratica n. LU0119415 in atti dalla stessa data (n. 52857.1/2016), in precedenza da rettifica del classamento proposto dl 02/08/2000 Pratica 00155425 del 04/07/2001 (n.5107.1/2001) ed infine per costituzione del 02/08/2000, pratica 155425 in atti dalla stessa data (n.1229.1/2000). Ai fini della cronistoria catastale si precisa che il mappale 738 ente urbano di mq. 450 deriva da tipo mappale del 29/07/2000, pratica 108868 in atti dalla stessa data (n.6095.1/2000), mentre in precedenza era individuato dal mappale 562 di mq. 450 di qualità fabbricato rurale in quale era stato scorporato con frazionamento in atti dal 11/02/1987 D.V.



2735/86 (n. 30.2/1985) mentre in precedenza era ricompreso dal mappale 171 di mq. 1000 di qualità fabbricato rurale, derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975. Si precisa che l'unità è corredata dai rispettivi diritti sulla resede comune con l'unità descritta al seguente Corpo A Lotto 1, censita all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, mappale 738 sub. 3.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa del Vescovo.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su unità immobiliare posta in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via per Corte Giuli snc e più precisamente, su terra-tetto elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre, ad uso garage al piano terra e locale di deposito al piano primo, oltre a piccoli annessi elevanti ad un solo piano fuori terra ad uso ripostigli. L'unità e' corredata da resede comune con il fabbricato descritto al Corpo A Lotto1.

Si precisa che l'unità immobiliare è ricompresa nell'art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo" e inoltre nell'art. art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale da Piano Strutturale" il tutto secondo il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori.

Si accede all'unità mediante accesso pedonale e carrabile da Via per Corte Giuli attraverso la resede comune distinta al mappale 738 subalterno 3.

Il terra-tetto e gli annessi confinano nel complesso con la resede comune su più lati, distinta dal mappale 738 subalterno 3 e con il mappale 169 di cui al Corpo C del Lotto 1, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto. La redese a comune individuata dal mappale 738 sublatreno 3 a sua volta confina con la Via per Corte Giuli, con il mappale 170 e con il mappale 169, tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.



Il terra-tetto risulta così composto: al piano terra da un solo vano uso garage, mentre al piano primo da un solo locale sottotetto ad uso di locale deposito e accessibile mediante botola interna. I ripostigli a corredo sono presumibilmente suddivisi in quattro piccolissimi locali e di bassa altezza, come si evince dalla planimetria catastale. Si precisa che non si è potuto accedere al vano ad uso ripostiglio/fienile posto al piano primo del fabbricato di maggiore mole, in quanto vi sono depositati molti materiali ed oggetti e per le pessime condizioni del solaio interpiano e del tetto; quest'ultimo risulta essere in parte crollato.

Anche i piccoli ripostigli adiacenti al fabbricato di maggiore mole non sono stati rilevati in quanto inaccessibili a causa del materiale presente all'interno dei vani e in parte dalla presenza di vegetazione spontanea che ne impedisce l'accesso.

Si precisa che l'altezza interna utile del garage al piano terra è di circa 3,30 ml, mentre il vano soprastante ed i ripostigli adiacenti, non sono stati misurati per i motivi sopra esposti. La superficie utile complessiva, per quanto è stato possibile rilevare, è di circa 40,00 mq per il fabbricato elevato a due piani fuori terra, mentre per i ripostigli adiacenti è di circa 16,00 mq. Considerando il generale stato di conservazione, il fabbricato terratetto e i ripostigli nel suo complesso, si presentano in pessimo stato di manutenzione, e da un primo esame sommario gli immobili nel suo complesso necessitano di importanti opere di ristrutturazione che vede coinvolti anche i solai, copertura, ecc.

#### Delle Strutture:

**solai:** il solaio interpiano dell'immobile elevato a due piani fuori terra è in travi e travicelli di legno e tavole di cotto. Si precisa che è presente cordolo di cemento armato che gira lungo tutto il perimetro del solaio.

scarso 

**copertura:** copertura realizzata in travi, travicelli di legno e presumibilmente mezzane in cotto, il quale risulta parzialmente crollato. Si precisa che il sottoscritto non è stato in grado di accedere al locale posto al piano primo a causa del materiale depositato, del tetto pericolante; pertanto il sottoscritto non esclude che possono essere presenti anche ulteriori materiali, o caratteristiche particolari che non è riuscito a visionare.

molto scarso 

**strutture verticali:** le murature verticali, per quanto possibile vedere dalle parti scoperte dall'intonaco, sono realizzate in mattoni.

al di sotto della media 

#### Delle Componenti Edilizie:

**manto di copertura:** manto di copertura in tegole in cotto nella l'immobile elevato a due piani fuori terra, mentre per i ripostigli di piccole dimensioni è in cemento.

scarso 

**infissi esterni:** l'immobile elevato a due piani fuori terra presenta infissi in metallo e vetro, mentre altri non presentano nessuna chiusura. I ripostigli adiacenti, per quanto è stato possibile osservare a causa del materiale depositato oltre alla presenza di vegetazione spontanea, che alcune aperture sono prive di infissi mentre altre sono dotate di infissi in legno.

pessimo 

**pavimentazione interna:** la pavimentazione interna dell'immobile elevato a due piani fuori terra è in

pessimo 



battuto di cemento.

*pareti esterne:* le pareti esterne della capanna elevata a due piani sono in mattoni a facciavista e mandolate, mentre i ripostigli di piccole dimensioni sono intonacati; in alcuni punti l'intonaco è ammalorato e rifiorisce la muratura sottostante

pessimo



#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Superficie esterna lorda della dell'immobile elevato a due piani fuori terra.	49,00	x	100 %	=	49,00
Superficie esterna lorda della dei ripostigli.	20,00	x	50 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>59,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il locale di garage con locale deposito e ripostigli, i prezzi unitari che si sono valutati per la stima, come richiesto nel quesito del G.E., tengono anche di conto di quelli rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Lucca (O.M.I.) del Comune di Capannori, inerenti al 1° semestre del 2023 della zona periferica, codice zona D2, comprenti le zone di "S.Colombano, Segromigno, Camigliano, Zone, Borgonuovo, Pinacce, Chiesa Nuova": nello specifico non sono riportati immobili con caratteristiche simili a quello oggetto della presente relazione di stima.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono meglio dettagliate:

1. ha eseguito due sopralluoghi sugli immobili oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trovano lo stesso e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per immobili immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per unità immobiliari poste nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili;
3. rilevazione dei valori di mercato reperiti anche mediante l' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio per immobili del medesimo segmento e nella zona d'interesse;
4. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto all'immobile oggetto della presente



relazione di stima.

Il sottoscritto pertanto ha esteso la ricerca ad annunci immobiliari reperibili da internet, trovando immobili di caratteristiche simili; per tipologia, stato manutentivo e posizione. Per gli annunci rintracciati, si rimanda al punto "Valutazione-Osservatorio Mercato Immobiliare-Comparativi da 1 a 4 del Lotto 1 Corpo A". Si precisa che gli immobili di cui ai Corpi A e B Lotto 1, pur avendo diversa categoria catastale, di fatto sono delle costruzioni di tipologia simile, tipici delle corti; pertanto si sono tenuti di conto degli stessi comparabili.

Il sottoscritto Esperto ritiene comunque che con le attuali condizioni del mercato, immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto anche di quanto sopra rilevato, ad un prezzo di € 400,00 al mq..

Pertanto adottando il prezzo indicato, si ottiene il seguente risultato:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,00 x 400,00 = 23.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.600,00**

BENI IN CAPANNORI VIA PER CORTE GIULI SNC, FRAZIONE S.COLOMBANO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CAPANNORI Via per Corte Giuli snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **19.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreno agricolo posto in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via di per Corte Giuli di complessivi mq. 19.610,00 catastali, pressochè pianeggianti e attigui ai manufatti descritti ai precedenti Corpi A e B del Lotto 1.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 137.440,00 (comprendente i Corpi A-B-C Lotto 1) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 1.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 1.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 169 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1, superficie 19610, reddito agrario 75,96 €, reddito dominicale 75,96 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 15/05/2013, pratica n. LU0223423 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati agea ai sensi del DL 3/10/2006 n. 262 (n. 1868.1/2013), derivante dal frazionamento in atti dal 11/02/1987 D.V. 2753/86 (n.30.1/1985) del mappale 169 di mq. 23760 a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa del Vescovo.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) appezzamento di terreno agricolo ad uso uliveto, posto in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via di per Corte Giuli di mq. 19.610,00 catastali, pressochè pianeggianti e attigui ai manufatti descritti ai precedenti Corpi A e B del Lotto1.

Il sottoscritto Esperto precisa che il mappale confina nel complesso con la Via per Corte Giuli, Via di S.Antonio, con i mappali 680, 738, 370 tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Si precisa che sulla mappa catastale è segnato uno stradello interpodereale, che oggi corrisponde circa



alla strada asfaltata sul confine est del terreno; sul mappale risulta anche segnato un passo poderale che si dirama dal mappale 680 verso sud, anche se per quest'ultimo non si sono riscontrate tracce sul posto.

Inoltre sul terreno vi è l'accesso carrabile o pedonale agli immobili decritti ai precedenti Corpi A e B del Lotto 1, oltre al piccolo forno e piccolissimo ripostiglio meglio descritti alla conformità catastale ed edilizia.

Si precisa che il terreno è ricompreso nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori parte nell'art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo", parte nell'art. 48 "insediamenti consolidati nel territorio rurale da Piano Strutturale", parte in art. 17 "Aree di pertinenza di ville storiche" e parte in "Aree di sede stradale".

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Terreno. Superficie catastale mq. 19.610,00	19.610,00	x	100 %	= 19.610,00
<b>Totale:</b>	<b>19.610,00</b>			<b>19.610,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne i terreni oggetto della presente stima sistemati ad uliveto, il sottoscritto Esperto, ha tenuto conto anche dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Lucca disponibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti all'anno 2010, che riportano un valore di 24.000,00 €/Ha.

Inoltre il sottoscritto ha condotto una ricerca per la verifica di eventuali valori di terreni simili per caratteristiche e nelle vicinanze di quello oggetto della presente perizia, riconducibili quindi al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono meglio dettagliate:

1. ha eseguito due sopralluoghi sul terreno oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trova lo stesso e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per immobili immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per terreni posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili. I terreni, reperibili nei pochissimi annunci immobiliari, avevano caratteristiche molto differenti, o comunque erano posti in luoghi molto distanti;
3. rilevazione dei valori Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate per terreni del medesimo segmento e nella zona d'interesse;
4. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto al terreno oggetto della presente relazione di stima.



Il sottoscritto Esperto ritiene comunque che con le attuali condizioni del mercato, terreni delle stesse caratteristiche, condizioni e dimensioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato al prezzo di € 2,50 al mq.

Pertanto adottando il prezzo indicato, si ottiene il seguente risultato:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **58.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 58.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 58.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita ai pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il cd. prezzo a base d'asta, e pertanto il criterio di stima che viene utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, agenzie: Capannori, osservatori del mercato immobiliare Capannori, ed inoltre: Borsino Immobiliare, Atti di compravendita e Annunci immobiliari per vendite.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Locale di deposito	160,00	0,00	96.000,00	96.000,00



B	Garage con locale di deposito e ripostigli.	59,00	0,00	23.600,00	23.600,00
C	terreno agricolo	19.610,00	0,00	58.800,00	58.800,00
				<b>178.400,00 €</b>	<b>178.400,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L' Esecutato [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] è titolare dei complessivi diritti di 1/1 di proprietà dei degli immobili, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

Il pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca del 30/06/2023 n. 8427 di Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti di proprietà pari ad 1/1 relativamente a beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, Foglio 34, Mappali 738 subalterno 1 e 2, e al Catasto Terreni del medesimo Comune, nel Foglio 34 mappale 169.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.800,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 34.360,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.440,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CAPANNORI Via Sant'Antonio snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **16.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreni agricoli posti in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via Sant'Antonio di complessivi mq. 16.790,00 catastali, solo in parte pianeggianti, in parte coperti da vegetazione spontanea ed in parte sistemati ad oliveto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano €. 21.760,00, il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 2.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto e uliveto, superficie 6680, reddito agrario 4,29 €, reddito dominicale 12,38 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati attribuiti a seguito di variazione del 15/05/2013 Pratica n. LU0223424 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 1869.1/2013), precedente variazione del 02/04/2008 Pratica n. LU0077714 in atti dal 02/04/2008 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 6929.1/2007), precedente variazione del 12/12/2007 Pratica n. LU0261401 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 13652.1/2007), a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 03/03/1975. Attualmente mq. 5805 ricadono in Bosco Alto classe 2, con Rd € 8,99 e Ra € 0,90 e mq. 875 ricadono in Uliveto di Classe 1, con Rd € 3,39 e Ra € 3,39.
- foglio 34 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 10110, reddito agrario 39,16 €, reddito dominicale 39,16 €, intestato a [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati attribuiti a seguito di variazione del 27/04/2018 Pratica n. LU0093448 in atti dal 04/12/2018 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 5793.1/2018), precedente variazione del 15/05/2013 Pratica n. LU0223427 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 1872.1/2013), a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.790,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.760,00
Data della valutazione:	14/02/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Eseguito dal sottoscritto Esperto, nel mese di Gennaio 2024, sopralluogo sui beni da periziare, si appurava che i beni censiti ai mappali 192 e 370 di cui al presente Corpo A del Lotto 2 sono nelle disponibilità del [REDACTED] p.iva [REDACTED] mediante Comodato Gratuito di seguito descritto.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 14/02/2024.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per tutte i terreni presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/11/2013 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 706 di repertorio, iscritta il 03/06/2014 a Lucca ai nn. 878 di Reg.Part., a favore di Credito Valtellinese S.C. sede Sondrio c.f. 00043260140, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 95.501,59.

Importo capitale: € 95.501,59.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 192, 370.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 3 (vedi Lotti



indicati), oltre ad altro bene non oggetto della presente perizia.

Importo complessivo dell'ipoteca € 95.501,69.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/03/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 679/2014 di repertorio, iscritta il 26/03/2014 a Lucca ai nn. 471 di Reg.Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA sede Siena c.f. 00884060526, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 334.000,00.

Importo capitale: € 311.803,42.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 192, 370.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e parte di quegli del Lotto 3 (vedi Lotti indicati), oltre ad altri bene non oggetto della presente perizia.

Importo complessivo dell'ipoteca € 334.000,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/09/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 3728/2013 di repertorio, iscritta il 11/09/2013 a Lucca ai nn. 1573 di Reg.Part., a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede Verona c.f. 03700430238, contro [REDACTED] e nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 305.536,58.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34 mappali 192, 370.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati), oltre ad altri bene non oggetto della presente perizia.

Importo complessivo dell'ipoteca € 340.000,00.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 2199 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a Lucca ai nn. 8427 di Reg.Part., a favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266, contro [REDACTED] e nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, Mappali 192 e 370.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 3 (vedi Lotti indicati).

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 3089 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Lucca ai nn. 12751 di Reg.Part., a favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266, contro [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 192 e 370.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 3 (vedi Lotti indicati).

pignoramento, stipulata il 23/11/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 4049 di repertorio, trascritta il 28/11/2012 a Lucca ai nn. 11480 di Reg.Part., a favore di [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] nato a [REDACTED]



██████████ il ██████████ c.f. ██████████ derivante da Verbale di Pignoramento immobili.  
Il tutto gravante sui diritti:

-di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 192 e 370.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 (vedi Lotto indicato), oggetto della presente perizia.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per le avvertenze per l'acquirente si rimanda interamente al punto 5 del Lotto 1.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 14/02/2024.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che i beni ricompresi nella Dichiarazione di successione di ██████████ o ██████████ nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████ erano pervenuti così come già indicato al Lotto 1 punto 6, al quale si rimanda.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 27/07/2021 a Lucca ai nn. n. 140 volume 9990, trascritto il 29/07/2021 a Lucca ai nn. 10244 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre ██████████ o ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 27/07/2021 al n. 140, volume 9990 ed ivi trascritta in data 29/07/2021 al n. 10244 di Reg.Part.

Il Sig. ██████████ nato a ██████████, ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 192 e 370 di cui al presente Lotto 2 Corpo A.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia di stima.

██████████ per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Accettazione tacita di eredità, trascritto il 13/06/2016 a Lucca





ai nn. 6086 di Reg.Part..

In data 13/06/2016 è stata trascritta a Lucca al n. 6086 di Reg.Part. l'Accettazione tacita di eredità nascente da Atto ai rogiti del Notaio Coppola Bottazzi Claudia del Rep. 46905 del 09/06/2016 in morte di [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000, accettazione da parte dell'Esecutato Sig. [REDACTED]

Nello specifico, si riportano i beni indicati nella nota di trascrizione oggetto della presenta accettazione:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 192 e 370 di cui al presente Lotto 2 Corpo A.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia di stima.

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 04/08/2000 a Lucca ai nn. n. 75 volume 1559, trascritto il 14/09/2000 a Lucca ai nn. 9154 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 04/08/2000 al n. 75, volume 1559 ed ivi trascritta in data 14/09/2000 al n. 9154 di Reg.Part.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 192 e 370 di cui al presente Lotto 2 Corpo A.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia di stima.

[REDACTED]  
per la quota di 1/1 Proprietà, in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 14/05/2009 a Lucca ai nn. n. 80 volume 1721, trascritto il 09/06/2009 a Lucca ai nn. 6284 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre [REDACTED] o [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 14/05/2009 al n. 80, volume 1721 ed ivi trascritta in data 09/06/2009 al n. 6284 di Reg.Part.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 34, mappali 192 e 370 di cui al presente Lotto 2 Corpo A.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e del Lotto 3 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente perizia di stima.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



La verifica urbanistico-edilizia è risultata complessa; le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni (soggetti che si sono susseguiti nel tempo). Il sottoscritto Esperto precisa per i terreni oggetto di pignoramento, ha trovato un titolo edilizio per una livellazione di una piccolissima porzione di terreno.

Si precisa che sul mappale 192 è presente un piccolissimo manufatto di vecchia costruzione, probabilmente antecedente al 1967, che non risulta essere accatastato e non indicato sulle mappe in considerazione delle piccolissime dimensioni. Si precisa che il sottoscritto Esperto non è stato in grado di misurare il fabbricato presumibilmente collabente, in quanto è parzialmente ricoperto da vegetazione.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. n. 377 del 1987, intestata a [REDACTED], per lavori di Riempimento di un avvallamento di terreno nell'area in S.Colombano "S.Antonio", rilasciata il 31/03/1987 con il n. 377 di protocollo.

Autorizzazione Edilizia n. 377 del 1987, intestata a [REDACTED] per riempimento di un avvallamento di terreno nell'area in S.Colombano "S.Antonio": il sottoscritto Esperto precisa che interessa una piccola porzione di terreno ricadente a cavallo dei mappali 192 e 370, del Foglio 34 del Comune di Capannori.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Capannori, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sui bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità relaziona quanto sotto.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

il sottoscritto Esperto nella verifica circa la conformità edilizia ha rilevato che sono presenti delle recinzioni, parte in metallo, parte in legno e parte in pali di cemento e rete metallica, in special modo lungo la Vi Sant'Antonio.

Il sottoscritto Esperto esaminato lo stato dei luoghi, essendo la zona ricompresa in area sottoposta a Vincolo paesaggistico, non ha rintracciato permessi per l'apposizione della recinzione.

E' quindi facoltà dell'aggiudicatario presentare eventuale sanatoria.

Si precisa che, i costi sotto indicati relativi alle spese tecniche per la presentazione della sanatoria edilizia e dei relativi pareri, essendo state abolite le tariffe professionali, sono suscettibili di variazioni e pertanto trattasi di una mera indicazione di massima. Il sottoscritto Esperto pertanto non si ritiene responsabile se altro professionista ritiene corretto applicare onorari differenti da quanto riportato. Si vuole inoltre segnalare che l'eventuale sanatoria strutturale, se necessaria, deve essere a firma di Dottore Ingegnere in quanto competente in tale ambito. In merito alla completa regolarizzazione del bene, cioè delle irregolarità rilevate, il sottoscritto Esperto non può fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. L'Esperto vuole precisare, in linea generale, che i Comuni e gli Enti Preposti non rilasciano documentazione attestante la fattibilità o meno di eventuali sanatorie, se non dietro specifica richiesta di parere preventivo o formale richiesta di autorizzazione per intervento



edilizio. Alla luce di quanto sopra detto il sottoscritto Esperto non può ad oggi dichiarare o meno la possibilità di una completa regolarizzazione del bene, in quanto tale giudizio è di esclusiva competenza degli Uffici Comunali ed altri organismi preposti, così come la quantificazione degli eventuali oneri e/o sanzioni. Tutto ciò premesso, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell'aggiudicatario (come gli oneri e spese per la regolarizzazione, l'eventuale rimessione in pristino con quanto autorizzato o l'adeguamento, le certificazioni esempio degli impianti, le attestazioni, gli onorari professionali, ecc.), non possono essere quantificati in modo puntuale per i motivi sopra esposti, e pertanto sono stati determinati in modo orientativo e previsionale, con indirizzo prudenziale, al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. Quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario. Quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le valutazioni sono ad oggi state elaborate in base alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione peritale. Si stimano di seguito gli eventuali costi da sostenere per la presentazione della domanda di sanatoria edilizia per l'unità oggetto della presente perizia. Si precisa infine che per le opere non autorizzate o difformi rispetto a quanto autorizzato, previa valutazione da parte di tecnico di fiducia, l'aggiudicatario potrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni, fatta salva ogni decisione dei competenti organi, sui quali il sottoscritto non può esprimersi, ed in caso di diniego procedere, a propria cura e spese, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di attestazione di conformità in sanatoria ed eventuali pareri con esclusione delle spese vive per la recinzione. I costi non comprendono le sanzioni amministrative e la sanatoria: €.2.500,00

Il sottoscritto Esperto vuole precisare nuovamente che l'immobile non è conforme. L'importo sopra stimato, come specificato, non comprende le spese vive da sostenere, la sanzione amministrativa dovuta oltre alla sanzione paesaggistica che, secondo quanto stabilito nella L.R. n. 65 del 2014 e s.m.i, il "Comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00".

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPANNORI VIA SANT'ANTONIO SNC, FRAZIONE S.COLOMBANO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CAPANNORI Via Sant'Antonio snc, frazione S.Colombano, della superficie commerciale di **16.790,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreni agricoli posti in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via Sant'Antonio di complessivi mq. 16.790,00 catastali, solo in parte pianeggianti, in



parte coperti da vegetazione spontanea ed in parte sistemati ad uliveto.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano €. 21.760,00, il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 2.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 2.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto e uliveto, superficie 6680, reddito agrario 4,29 €, reddito dominicale 12,38 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 15/05/2013 Pratica n. LU0223424 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 1869.1/2013), precedente variazione del 02/04/2008 Pratica n. LU0077714 in atti dal 02/04/2008 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 6929.1/2007), precedente variazione del 12/12/2007 Pratica n. LU0261401 in atti dal 12/12/2007 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 13652.1/2007), a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 03/03/1975. Attualmente mq. 5805 ricadono in Bosco Alto classe 2, con Rd € 8,99 e Ra € 0,90 e mq. 875 ricadono in Uliveto di Classe 1, con Rd € 3,39 e Ra € 3,39.

- foglio 34 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 10110, reddito agrario 39,16 €, reddito dominicale 39,16 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di variazione del 27/04/2018 Pratica n. LU0093448 in atti dal 04/12/2018 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 5793.1/2018), precedente variazione del 15/05/2013 Pratica n. LU0223427 in atti dal 10/12/2013 trasmissione dati agea ai sensi del DL 03/10/2006 n. 262 (n. 1872.1/2013), a sua volta derivante dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Villa del Vescovo.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su appezzamenti di terreno agricolo parte uliveto e parte bosco, posti in Comune di Capannori, frazione di S.Colombano, Via Sant'Antonio di complessivi mq.



16.790,00 solo in parte pianeggianti ed in parte coperti da vegetazione spontanea.

Il sottoscritto Esperto precisa che i mappali confinanano nel complesso con la Via Sant' Antonio, con i mappali 169, 194 e 193 tutti ricompresi nel Foglio 34 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Si precisa che sul mappale 192, sull'incrocio con Via della Quarquonia, è presente un piccolo manufatto, che sembrerebbe di vecchia costruzione, inaccessibile a causa della vegetazione spontanea che lo ricompre, per il quale il sottoscritto esperto non riportato sulle mappe catastali per le ridotte dimensioni. Inoltre sembrerebbe presente una piccola edicola/marginetta con effige sacra, che non necessita di accatastamento.

Il terreno di cui al mappale 192, è accessibile dalla Via Sant'Antonio anche se attualmente è coperto da vegetazione spontanea, mentre il mappale 370 è accessibile dal primo mappale descritto. Il mappale 370 anche se confinante per buona parte con la Via Sant'Antonio non è accessibile dalla stessa, in quanto costeggia la strada con alto muro in pietrame che in alcune zone è parzialmente crollato.

Si precisa che il terreno è ricompresi nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori:

1) il mappale 192 ricade parte nell'art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo", parte nell'art. art. 43 "Aree boschive riparili", e infine parte in "Aree di sede stradale" ;

2) il mappale 370 ricade parte nell'art. 46 "Aree a prevalente uso agricolo", e infine parte in "Aree di sede stradale".

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Terreni. Superficie catastale mq. 16.790,00	16.790,00	x	100 %	= 16.790,00
<b>Totale:</b>	<b>16.790,00</b>			<b>16.790,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne i terreni oggetto della presente stima sistemati ad uliveto e parte lasciati a bosco, il sottoscritto Esperto, ha tenuto conto anche dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Lucca disponibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti all'anno 2010, che riportano un valore di 24.000,00 €/Ha per l'uliveto ed un valore di 6500,00 €/Ha per i boschi alti.

Inoltre il sottoscritto ha condotto una ricerca per la verifica di eventuali valori di terreni simili per caratteristiche e nelle vicinanze di quello oggetto della presente perizia, riconducibili quindi al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono meglio dettagliate:

1. ha eseguito due sopralluoghi sui terreni oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trovano gli stessi e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto



- finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per terreni immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per terreni posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili. I terreni, reperibili nei pochissimi annunci immobiliari, avevano caratteristiche molto differenti, o comunque erano posti in luoghi molto distanti;
  3. rilevazione dei valori Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate per immobili del medesimo segmento e nella zona d'interesse;
  4. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto al terreno oggetto della presente relazione di stima.

Il sottoscritto Esperto ritiene comunque che con le attuali condizioni del mercato, terreni delle stesse caratteristiche, condizioni e dimensioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato al prezzo di € 2,50 al mq per l'uliveto e di € 0,40 al mq per la parte boschiva anche in considerazione dello stato di manutenzione dei luoghi.

Pertanto adottando il prezzo indicato, si ottiene il seguente risultato.

- per il mappale 192 porzione di qualità Bosco Alto di mq. 5.805,00 - Valutazione: 5.805,00 mq x 0,40 €/mq = 2.322,00 €
- per il mappale 192 porzione di qualità Uliveto di mq. 875,00 - Valutazione: 875,00 mq x 2,50 €/mq = 2.187,50 €
- per il mappale 370 di qualità Uliveto di mq. 10.110,00 - Valutazione: 10.110,00 mq x 2,500 €/mq = 25.275,00 €

Totale € 29.784,50 arrotondato € 29.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **29.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita ai pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il cd. prezzo a base d'asta, e pertanto il criterio di stima che viene utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, agenzie: Capannori, osservatori del mercato immobiliare Capannori, ed inoltre: Borsino Immobiliare, Atti di compravendita e Annunci immobiliari per vendite.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	16.790,00	0,00	29.700,00	29.700,00
				<b>29.700,00 €</b>	<b>29.700,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L' Esecutato [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] è titolare dei complessivi diritti di 1/1 di proprietà dei terreni, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

Il pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca del 30/06/2023 n. 8427 di Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti di proprietà pari ad 1/1 relativamente a beni censiti al Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 34, Mappali 192 e 370.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.200,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.440,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.760,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 124/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a CAPANNORI, frazione Segromigno in Monte, quartiere Località "In Sana", della superficie commerciale di **3.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreni posti in Comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte, località "In Sana" mq. 3.960,00 catastali e pressoché pianeggianti.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 6.660,00 (comprendente i Corpi A e B Lotto 3) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 3.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 3.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 515 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 860, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 35 particella 552 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 930, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 35 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 230, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 1,19 €, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 35 particella 562 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 240, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a Chelini Michele nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 35 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 630, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 35 particella 567 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1070, reddito agrario 4,42 €, reddito dominicale 8,29 €, intestato a [redacted] nato a [redacted] il [redacted]





██████████ c.f. ██████████ per i diritti di 1/1 di proprietà

Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.

Dati attribuiti a seguito di frazionamento del 27/03/1980 in atti dal 13/11/1985 (n. 232880) del mappale 567 di mq. 3000,00 derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

**B terreno agricolo** a CAPANNORI, frazione Segromigno in Monte, quartiere Località "In Sana", della superficie commerciale di **265,00** mq per la quota di 35/53 di piena proprietà ██████████ Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreno agricolo posto in Comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte, località "In Sana" mq. 265,00 catastali e pianeggiante. Trattasi di piccola e strettissima striscia di terreno.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 6.660,00 (comprendente i Corpi A e B Lotto 3) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 3.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 3.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 265, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a ██████████ nato a ██████████ il ██████████ c.f. ██████████ per i diritti di 1/1 di proprietà
- Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.
- Dati attribuiti a seguito di frazionamento in atti dal 05/01/1991 (n. 16.1/1991) del mappale 568 di mq.600,00 derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.225,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.325,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.660,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Eseguito dal sottoscritto Esperto, nel mese di gennaio 2024, sopralluogo sui beni da periziare, si appurava che i beni erano nella disponibilità dall'Esecutato ██████████ nato a ██████████ il ██████████ in qualità di proprietario ad esclusione del mappale 567.

Si vuole precisare che, in fase di sopralluogo il sottoscritto ha constatato che:

- il mappale 567, del Foglio 35 del Comune di Capannori è stato sistemato ad orto, anche se non si è rintracciato l'occupante;
- il mappale 1204, del Foglio 35 del Comune di Capannori è di fatto un passo per accedere sia al terreno descritto al precedente punto, sia per accedere a proprietà di terzi. Si ricorda che



l'Esecutato [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] in qualità di proprietario per la quota di proprietà pari a 35/53.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 14/02/2024.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per immobile presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità immobiliare.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/11/2013 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. 706 di repertorio, iscritta il 03/06/2014 a Lucca ai nn. 878 di Reg.Part., a favore di Credito Valtellinese S.C. sede Sondrio c.f. 00043260140, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 95.501,59.

Importo capitale: € 95.501,59.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappali 555, 562, 566, 567, 552 e 515;

- diritti di proprietà 35/53 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappale 1204.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri non ricompresi nella presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 95.501,69.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 24/03/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 679/2014 di repertorio, iscritta il 26/03/2014 a Lucca ai nn. 471 di Reg.Part., a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA sede Siena c.f. 00884060526, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 334.000,00.

Importo capitale: € 311.803,42.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappali 555, 562, 566, 567, 552 e 515.



Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2 (vedi Lotti indicati).

Importo complessivo dell'ipoteca € 334.000,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/09/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 3728/2013 di repertorio, iscritta il 11/09/2013 a Lucca ai nn. 1573 di Reg.Part., a favore di Banco Popolare Società cooperativa sede Verona c.f. 0370043238, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 305.536,58.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappali 555, 562, 566, 567, 552 e 515;
- diritti di proprietà 35/53 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappale 1204.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2 (vedi Lotti indicati) oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 340.000,00.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 05/03/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 324 di repertorio, iscritta il 12/03/2013 a Lucca ai nn. 425 di Reg.Part., a favore di Banca del Monte di Lucca S.P.A. sede Lucca c.f. 01459540462, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 380.000,00.

Importo capitale: € 195.608,43.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35, mappale 515.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi anche parte dei beni di cui al Lotto 1 (vedi Lotto indicato), oltre ad altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 380.000,00.

ipoteca **legale**, stipulata il 03/10/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 1269/6219 di repertorio, iscritta il 03/10/2019 a Lucca ai nn. 2483, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione c.f. 13756881002, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 59.921,48.

Importo capitale: € 29.960,74.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1, sui beni censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35, mappali 515, 552, 555, 562, 566, 567;
- diritti di proprietà 35/53, sul bene censito presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, Foglio 35, mappale 1204.

Si precisa che nell'iscrizione sono ricompresi altri beni non oggetto della presente relazione di stima.

Importo complessivo dell'ipoteca € 59.921,48.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 2199 di repertorio, trascritta il 30/06/2023 a Lucca ai nn. 8427 di Reg.Part., a favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Il tutto gravante sui diritti:



- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappali 555, 562, 566, 567, 552 e 515;

- diritti di proprietà 35/53 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappale 1204.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2 (vedi Lotti indicati).

pignoramento, stipulata il 15/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 3089 di repertorio, trascritta il 04/10/2022 a Lucca ai nn. 12751 di Reg.Part., a favore di Red Sea SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) c.f. 04938320266, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento immobili.

Il tutto gravante sui diritti:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappali 555, 562, 566, 567, 552 e 515;

- diritti di proprietà 35/53 sul bene censito al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, Mappale 1204.

Si precisa che nella trascrizione sono ricompresi anche i beni di cui al Lotto 1 e Lotto 2 (vedi Lotti indicati).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Per le avvertenze per l'acquirente si rimanda interamente al punto 5 del Lotto 1.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 14/02/2024.

Il sottoscritto Esperto vuole precisare che i beni ricompresi nella Dichiarazione di successione di [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] erano così pervenuti:

- i mappali 555, 562, 566 e 567 tutti ricompresi nel Foglio 35 del Comune di Capannori, erano pervenuti con atto ai rogiti del Notaio Novelli Maurizio. n. 52921 04/05/1984 trascritto a Lucca il 08/05/1984 al n. 4477 di Reg.Part.;

- il mappale 1204 ricompreso nel Foglio 35 del Comune di Capannori, era pervenuto con atto per Compravendita-Divisione e estinzione diritti reali ai rogiti del Notaio Martinelli Roberto. n. 52220 del 11/04/1991 trascritto a Lucca il 08/05/1991 ai n. 4809-4810-4811-4812-4813 di Reg.Part. e da titoli precedenti;

Il sottoscritto Esperto precisa che i beni erano gravati dall'usufrutto generale a favore della Sig.ra [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] il 18 [REDACTED] ed ivi defunta il 20/09/1992;



pertanto alla morte della signora l'usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]  
in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 04/08/2000 a Lucca ai nn. n. 75 volume 1559, trascritto il 14/09/2000 a Lucca ai nn. 9154 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 04/08/2000 al n. 75, volume 1559 ed ivi trascritta in data 14/09/2000 al n. 9154 di Reg.Part.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 567, 566, 562, 555;
- diritti di proprietà 7/18 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 552 e 515;
- diritti di proprietà 35/53 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 1204.

Il tutto, oltre ad altri beni ricompresi nel Lotto 1 e nel Lotto 2, oltre ad altri non ricompresi della presente perizia di stima.

[REDACTED]  
in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 14/05/2009 a Lucca ai nn. n. 80 volume 1721, trascritto il 09/06/2009 a Lucca ai nn. 6284 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre [REDACTED] o [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 14/05/2009 al n. 80, volume 1721 ed ivi trascritta in data 09/06/2009 al n. 6284 di Reg.Part.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 567, 566, 562, 555;
- diritti di proprietà 7/18 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 552 e 515;
- diritti di proprietà 35/53 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 1204.

Il tutto, oltre ad altri beni ricompresi nel Lotto 1 e nel Lotto 2, oltre ad altri non ricompresi della presente perizia di stima.

[REDACTED]  
in forza di Dichiarazione di Successione, registrato il 27/07/2021 a Lucca ai nn. n. 140 volume 9990, trascritto il 29/07/2021 a Lucca ai nn. 10244 di Reg.Part..

Dichiarazione di Successione legittima in morte del padre [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000. La Dichiarazione di successione è stata registrata all'Agenzia delle Entrate di Lucca il giorno 27/07/2021 al n. 140, volume 9990 ed ivi trascritta in data 29/07/2021 al n. 10244 di Reg.Part.

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ereditava dal padre i seguenti beni:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 566, 562, 555;
- diritti di proprietà 7/18 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio,



Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 552 e 515;

- diritti di proprietà 1/3 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 1204 e 567.

Il tutto, oltre ad altri beni ricompresi nel Lotto 1 e nel Lotto 2, oltre ad altri non ricompresi della presente perizia di stima.

Per i mappali 1204 e 567 non sono state riportate le giuste quote di proprietà che invece erano bene individuate nella precedenti dichiarazioni di successione.

[REDACTED]  
in forza di Accettazione tacita di eredità, trascritto il 13/06/2016 a Lucca ai nn. 6086 di Reg.Part..

In data 13/06/2016 è stata tracrirta a Lucca al n. 6086 di Reg.Part. l'Accettazione tacita di eredità nascente da Atto ai rogiti del Notaio Coppola Bottazzi Claudia del Rep. 46905 del 09/06/2016 in morte di [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi deceduto in data 05/02/2000, accettazione da parte dell'Esecutato Sig. [REDACTED].

Nello specifico, si riportano i beni indicati nella nota di trascrizione oggetto della presenta accettazione:

- diritti di proprietà 1/1 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 567, 566, 562, 555;

- diritti di proprietà 7/18 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 552 e 515;

- diritti di proprietà 35/53 sui beni censiti al all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 1204.

Il tutto, oltre ad altri beni ricompresi nel Lotto 1e nel Lotto 2, oltre ad altri non ricompresi della presente perizia di stima.

[REDACTED]  
per la quota di 7/18 Nuda Proprietà, in forza di Cessione diritti ereditari (dal 02/08/1976), con atto stipulato il 02/08/1976 a firma di Not. Lelio Parducci ai nn. 67310 di repertorio, registrato il 18/08/1976 a Lucca ai nn. 3331, trascritto il 05/08/1976 a Lucca ai nn. 5885 di Reg.Part..

Atto mediante il quale il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] acquistavano da [REDACTED] o [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], i diritti di nuda proprietà pari ad 7/18 dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 515 e 552.

Si precisa che i beni erano gravati dall'usufrutto generale a favore della Sig.ra [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi defunta il 20/09/1992.

[REDACTED]  
per la quota di 4/18 Nuda Proprietà, in forza di Cessione diritti ereditari (dal 30/12/1976), con atto stipulato il 30/12/1976 a firma di Not. Lelio Parducci ai nn. 68914 di repertorio, registrato il 17/01/1977 a Lucca ai nn. 324, trascritto il 05/01/1977 a Lucca ai nn. 90 di Reg.Part..

Atto mediante il quale il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] acquistava da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] i diritti di nuda proprietà pari ad 4/18 dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Capannori, foglio 35, mappali 515 e 552.

Si precisa che i beni erano gravati dall'usufrutto generale a favore della Sig.ra [REDACTED] o [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] ed ivi defunta il 20/09/1992.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La verifica urbanistico-edilizia è risultata complessa; le ricerche dei titoli edilizi in archivio sono state eseguite per più denominazioni (soggetti che si sono susseguiti nel tempo). Il sottoscritto Esperto precisa per i terreni oggetto di pignoramento di cui al presente Lotto 3 Corpo A e B, non ha rintracciato titoli autorizzativi e pertanto non ha niente da relazionare.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto Esperto eseguiti gli accertamenti presso gli archivi del Comune di Capannori, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, eseguito sopralluogo sui bene da periziare, relativamente ai giudizi sulla conformità non ha niente da relazionare.

Si precisa che molti terreni sono in stato di abbandono, coperti da fitta vegetazione e pertanto il sottoscritto Esperto, non ha potuto constatare la presenza di eventuali manufatti, ruderi ecc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CAPANNORI, FRAZIONE SEGROMIGNO IN MONTE, QUARTIERE  
LOCALITÀ "IN SANA"

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CAPANNORI, frazione Segromigno in Monte, quartiere Località "In Sana", della superficie commerciale di **3.960,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreni posti in Comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte, località "In Sana" mq. 3.960,00 catastali e pressoché pianeggianti.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 6.660,00 (comprendente i Corpi A e B Lotto 3) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 3.
- per maggiori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 3.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 515 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 860, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 35 particella 552 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1, superficie 930, reddito



- agrario 0,29 €, reddito dominicale 2,88 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
- foglio 35 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 230, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 1,19 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
  - foglio 35 particella 562 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 240, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
  - foglio 35 particella 566 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 630, reddito agrario 2,60 €, reddito dominicale 4,88 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati derivanti dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.
  - foglio 35 particella 567 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 1070, reddito agrario 4,42 €, reddito dominicale 8,29 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati attribuiti a seguito di frazionamento del 27/03/1980 in atti dal 13/11/1985 (n. 232880) del mappale 567 di mq. 3000,00 derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono inesistenti.





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su n. 6 appezzamenti di terreni posti in Comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte di complessivi mq. 3.960,00 catastali, pressochè pianeggianti e perlopiù non confinanti tra di loro.

Confinano nel complesso:

- il mappale 515 confina con i mappali 552, 1631, 516 e rio su più lati;
- il mappale 552 confina con i mappali 515, 1633, 1635 e rio su più lati;
- il mappale 555 confina con i mappali 1578, 566 e rio;
- il mappale 562 confina con i mappali 662, 580, 561 e 564;
- il mappale 566 confina con i mappali 565, 1629, 1321, 1414 e 1096;
- il mappale 567 confina con i mappali 1321, 1629, 964;

tutti ricompresi nel Foglio 35 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Si precisa che i terreni sono così ricompresi nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori:

- 1) il mappale 515 ricade parte nell'art. 47 "Aree agricole periurbane", parte nell'art. 43 "Aree Boschive ripariali";
- 2) il mappale 552 ricade parte nell'art. 43 "Aree Boschive ripariali", parte nell'art. 49 "Aree per la realizzazione di opere idrauliche e per la tutela e valorizzazione dei caratteri ambientali del corso d'acqua";
- 3) i mappali 555 e 562 ricadono nell'art. 43 "Aree Boschive ripariali";
- 4) i mappali 566 e 567 ricadono nell'art. 21 "Aree a prevalente destinazione produttiva -produttive sature".

Si accede ai terreni:

- ai mappali 566, 555 e 562 si accede passando attraverso altri terreni di proprietà di terzi;
- ai mappali 515 e 552 si accede da passo interpodereale che si dirama dalla corte comune, la quale a sua volta è confina con Via delle Ville.
- al mappale 567 si accede dal terreno meglio descritto al Corpo B, Lotto 3, terreno che a sua volta confina con la predetta corte comune ed infine con Via delle Ville

Il sottoscritto precisa inoltre che i terreni sono in stato di abbandono, coperti da vegetazione spontanea oltre ad alberi, pertanto poco accessibili.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni. Superficie catastale mq. 3.960,00.	3.960,00	x	100 %	=	3.960,00
<b>Totale:</b>	<b>3.960,00</b>				<b>3.960,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne i terreni oggetto della presente stima il sottoscritto Esperto, ha tenuto conto anche dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Lucca disponibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti all'anno 2010, che riportano un valore di 4.000,00 €/Ha per il bosco ceduo, di 6500,00 €/Ha per i boschi alti, di 28000,00 €/Ha per i seminativi arborati, di 32000,00 €/Ha per i vigneti.

Inoltre il sottoscritto ha condotto una ricerca per la verifica di eventuali valori di terreni simili per caratteristiche e nelle vicinanze di quello oggetto della presente perizia, riconducibili quindi al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono meglio dettagliate:

1. ha eseguito sopralluoghi sui terreno oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trovano gli stessi e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per immobili immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per terreni posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili. I terreni, reperibili nei pochissimi annunci immobiliari, avevano caratteristiche molto differenti, o comunque erano posti in luoghi molto distanti;
3. rilevazione dei valori Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate per immobili del medesimo segmento e nella zona d'interesse;
4. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto al terreno oggetto della presente relazione di stima.

Il sottoscritto Esperto ritiene comunque che con le attuali condizioni del mercato, terreni delle stesse caratteristiche, condizioni e dimensioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato al prezzo di € 0,40 al mq per la parte di bosco ceduo e di € 0,65 per il bosco alto anche in considerazione dello stato di manutenzione dei luoghi e dell'accesso e della posizione, € 2,50 per il vigneto che è coperto da vegetazione, € 2,30 per i terreni seminativi; il tutto ad esclusione del mappale 567, sempre terreno seminativo arborato, per il quale si può ipotizzare il valore di € 4,00, in quanto facilmente accessibile dalla corte a mezzo del mappale descritto al Corpo B del Lotto 3.

Pertanto adottando il prezzo indicato, si ottiene il seguente risultato.

- per il mappale 515 di qualità Bosco Ceduo di mq. 860,00 - Valutazione: 860,00 mq x 0,40 €/mq = 344,00 €
- per il mappale 552 di qualità Bosco Alto di mq. 930,00 - Valutazione: 930,00 mq x 0,65 €/mq = 604,50 €
- per il mappale 555 di qualità Vigneto di mq. 230,00 - Valutazione: 230,00 mq x 2,50 €/mq = 575,00 €
- per il mappale 562 di qualità Seminativo arborato di mq. 240,00 - Valutazione: 240,00 mq x 2,30 €/mq = 552,00 €
- per il mappale 566 di qualità Seminativo arborato di mq. 630,00 - Valutazione: 630,00 mq x 2,30 €/mq = 1449,00 €
- per il mappale 566 di qualità Seminativo arborato di mq. 1070,00 - Valutazione: 1070,00 mq x 4,00 €/mq = 4.280€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.800,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 7.800,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 7.800,00

BENI IN CAPANNORI, FRAZIONE SEGROMIGNO IN MONTE, QUARTIERE  
LOCALITÀ "IN SANA"

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a CAPANNORI, frazione Segromigno in Monte, quartiere Località "In Sana", della superficie commerciale di **265,00** mq per la quota di 35/53 di piena proprietà [REDACTED] Diritti dell'intera piena proprietà (1/1) su terreno agricolo posto in Comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte, località "In Sana" mq. 265,00 catastali e pianeggiante. Trattasi di piccola e strettissima striscia di terreno.

Il sottoscritto Esperto precisa sinteticamente che:

- valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano € 6.660,00 (comprendente i Corpi A e B Lotto 3) il tutto come meglio indicato al punto 9 della presente perizia Lotto 3.
- per migliori dettagli sull'immobile si rimanda alla "Descrizione dettagliata" Lotto 3.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 1204 (catasto terreni), qualita/classe pascolo U, superficie 265, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di proprietà  
Coerenze: Si precisa che il bene in visura è correttamente intestato.  
Dati attribuiti a seguito di frazionamento in atti dal 05/01/1991 (n. 16.1/1991) del mappale 568 di mq.600,00 derivante a sua volta dall'impianto meccanografico del 03/03/1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale, i parcheggi sono inesistenti.





## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Diritti di proprietà pari a 35/53 su appezzamento di terreno posto in Comune di Capannori, frazione di Segromigno in Monte di mq. 265,00 catastali e pianeggiante.

Il sottoscritto Esperto precisa che il mappale confinava con i mappali 567, 964, 546, 543, 706 e 1321 tutti ricompresi nel Foglio 35 del Comune di Capannori, salvo se altri o meglio di fatto.

Si precisa che il terreno è così ricompreso nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Capannori, parte nell'art. 19 "Ambiti di interesse tipologico" e parte nell'art. 21 "Aree a prevalente destinazione produttiva-produttiva sature".

Il terreno è di fatto una lunga e stretta striscia di terreno che si dirama dalla corte comune, al di sotto di callare, e raggiunge il terreno di cui al mappale 567. Alla corte si arriva da Via delle Ville ed è la stessa citata anche al precedente Corpo A del Lotto 3. Il terreno sembrerebbe utilizzato anche per accedere ad altre proprietà.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreni. Superficie catastale mq. 265,00	265,00	x 100 %	= 265,00
<b>Totale:</b>	<b>265,00</b>		<b>265,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



Per quanto concerne il terreno oggetto della presente stima il sottoscritto Esperto, si è tenuto conto anche dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Lucca disponibili presso il sito dell'Agenzia delle Entrate riferiti all'anno 2010, che riportano un valore di 4.000,00 €/Ha per il pascolo.

Inoltre il sottoscritto ha condotto una ricerca per la verifica di eventuali valori di terreni simili per caratteristiche e nelle vicinanze di quello oggetto della presente perizia, riconducibili quindi al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono meglio dettagliate:

1. ha eseguito sopralluoghi sul terreno oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trovano gli stessi e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per immobili immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati o tramite il borsino immobiliare, per terreni posti nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili. I terreni, reperibili nei pochissimi annunci immobiliari, avevano caratteristiche molto differenti, o comunque erano posti in luoghi molti distanti;
3. rilevazione dei valori Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate per immobili del medesimo segmento e nella zona d'interesse;
4. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto al terreno oggetto della presente relazione di stima.

Il sottoscritto Esperto ritiene comunque che con le attuali condizioni del mercato, terreni delle stesse caratteristiche, condizioni e dimensioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato al prezzo di € 3,00 al mq.

Pertanto adottando il prezzo indicato, si ottiene il seguente risultato.

- per il mappale 1204 di qualità Pascolo di mq. 265,00 - Valutazione: 265,00 mq x 3,00 €/mq = 795,00 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>795,00</b>
-----------------	---------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 795,00</b>
--	------------------

<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 525,00</b>
---	------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima. Trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita ai pubblici incanti, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il cd. prezzo a base d'asta, e pertanto il criterio di stima che viene utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Capannori, agenzie: Capannori, osservatori del mercato immobiliare Capannori, ed inoltre: Borsino Immobiliare, Atti di compravendita e Annunci



immobiliari per vendite.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.960,00	0,00	7.800,00	7.800,00
B	terreno agricolo	265,00	0,00	795,00	525,00
				<b>8.595,00 €</b>	<b>8.325,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L' Esecutato (██████████ nato in ██████████) il ██████████ è titolari dei complessivi diritti 1/1 di proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Capannori Foglio 35, Mappali 555, 562, 566, 567, 552 e 515, oltre ai diritti 35/53 di proprietà del terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 35, Mappale 1204, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

Il pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di pubblicità immobiliare di Lucca del 30/06/2023 n. 8427 di Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti 1/1 di proprietà dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Capannori Foglio 35, Mappali 555, 562, 566, 567, 552 e 515, oltre ai diritti 35/53 di proprietà del terreno censito al Catasto Terreni, Foglio 35, Mappale 1204.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.325,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 1.665,00**



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 6.660,00</b>

data 14/02/2024

il tecnico incaricato  
Geom.Valentina Sodini

