

L.P. 21/2019

L.P. 20/2019

TRIBUNALE DI LUCCA – L. P. 21/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Terreno Agricolo pianeggiante a seminativo posto nel Comune di Campiglia Marittima (LI) frazione Campo alla croce Via Lavoriere sn, di forma regolare facilmente raggiungibile attraverso strada sterrata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:

14'460 mq

Valore di vendita giudiziaria della quota di **1/4 dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 7'230,00

Data della valutazione:

23/10/2020

3. TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di perizia risulta intestato a:

- 1/4 proprietà [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.

- 1/4 proprietà [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.

- 1/4 proprietà [redacted] nato a [redacted] C.F.

- 1/4 proprietà [redacted] nato a [redacted] C.F.

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'immobile oggetto di perizia risulta iscritto all'agenzia del territorio di LIVORNO, Comune di Campiglia Marittima nel Foglio 68, Particella 527, Seminativo, Classe 2, Superficie 14460 mq, Deduz. A;A1;A3, Reddito Dominicale Euro 83,92, Reddito Agrario Euro 52,28.

5. CRONOSTORIA CATASTALE:

L'immobile oggetto di stima risulta identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Campiglia Marittima al Foglio 68 Particella 527 deriva da:

- Frazionamento del 10.07.2001 protocollo n. 94368 in atti dal 10.07.2001 (n. 1071.1/2001);
- Variazione d'ufficio in atti dal 03.09.1985 (n.24684)
- Frazionamento in atti dal 03.09.1985(n.19284)
- Impianto meccanografico del 21.11.1973

6. STATO CONSERVATIVO, QUALITÀ E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE:

L'immobile alla data del sopralluogo si presentava in ottime condizioni.

7. SERVITÙ E/O ALTRI GRAVAMI RISCOINTRATI:

Il suddetto immobile ha il diritto di passo pedonale e carrabile sulla particella 625 e 218 Foglio 68

8. CONFINI:

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto stimatore sono risultati confinanti con il bene oggetto di stima le seguenti particelle catastali:

- Lato Nord-Ovest: Comune di Campiglia Marittima Foglio 68 Particella 218.
- Lato Sud-Est: Comune di Campiglia Marittima Foglio 68 Particella 550.
- Lato Sud-Ovest: Comune di Piombino Foglio 7 Particella 5.
- Lato Nord-Est: Comune di Campiglia Marittima Foglio 68 Particella 528.



9. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della presente perizia l'immobile di cui al presente lotto risulta nel possesso dei sovraindebitati e degli altri due proprietari ed utilizzato come terreno seminativo.

10. PROVENIENZA:

Il fabbricato oggetto di perizia è pervenuto agli esecutati per mezzo di atto Notaio Giuseppe Losito del 4.12.2009 in atti dal 17.12.2009 Repertorio n. 72673 compravendita n. 6181.1/2009 Raccolta n.22275

11. SITUAZIONE URBANISTICA:

– **Area agricola produttiva - E1.** La sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane; ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricolo- produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura. Valgono al riguardo le norme di cui al Titolo III – Capo II “Il territorio rurale e aperto” ed in particolare gli artt. 76-84 delle N.T.A..

Porzione delle particelle 218 e 527 ricadono in zona di protezione intorno agli osservatori astronomici (L.R. 39/2005, Titolo IV).

Le particelle 218 e 527 rientrano in classe media (G2.c) di pericolosità geomorfologica. Per la pericolosità da alluvione fluviale le particelle 218 e 527 ricadono in parte in classe elevata (P3) – “*alluvioni frequenti*” e in parte in classe media (P2) – “*alluvioni poco frequenti*”.

Per gli aspetti geomorfologici si applica altresì la disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con atto di Consiglio Regionale n. 13 del 16.02.2005, mentre per gli aspetti idraulici si applicano la disciplina di piano allegata alla Delibera di Comitato Istituzionale Integrato n. 231/2015 dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno con la quale è stato adottato il Piano di Gestione Rischio alluvioni Appennino Settentrionale e le disposizione della L.R.T. n. 41/2018.

Per la porzione in classe elevata (P3) – “*alluvioni frequenti*” si applicano anche le disposizioni normative della L.R.T. n.41/2018.

L.P. 21/2019

L.P. 20/2019

Sulla stessa area si applicano i vincoli, le prescrizioni e le direttive del Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano paesaggistico, pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 20.05.2015.

Il terreno risulta privo di elementi che ne avrebbero richiesto un'autorizzazione presso il Comune di Campiglia Marittima.

12. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Conforme.

13. CONFORMITÀ CATASTALE:

La Mappa Catastale è conforme.

14. CONCLUSIONI E VALORE DI STIMA:

Considerate le particolari condizioni di mercato è stato adottato il procedimento sintetico comparativo, ovvero sono stati comparati terreni seminativi con stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti nella stessa zona negli ultimi due anni che hanno portato al valore sotto riportato.

Tipologia	Consistenza	Valore Intero rip. In €	Quota oggetto di vendita	Valore della quota degli esegutati. In €
-terreno seminativo-	14460mq	36'150,00	1/4	9'037,50

Valore di Vendita Giudiziaria

Riduzione del valore del 20% forfettario ----- € 1'807,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ----- € 7'230,00

Il sottoscritto perito ritiene così di aver ottemperato al gradito incarico ricevuto.

Bientina (PI), 23/10/2020

Il Tecnico Incaricato
Dott. Geom Fabio Banti

L.P. 21/201 [REDACTED]

L.P. 20/2019 [REDACTED]

- Foto in quota

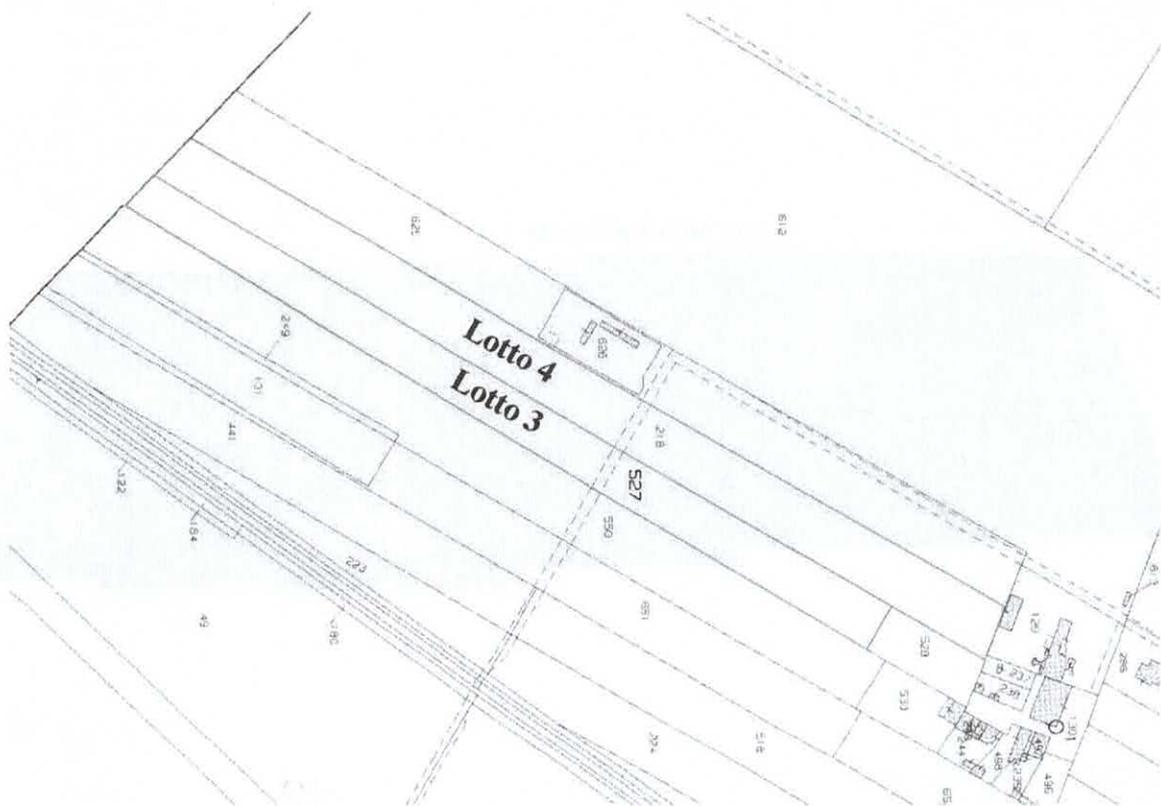
Foto Drone a quota 100m



L.P. 21/2019 [REDACTED]

L.P. 20/2019 [REDACTED]

- Stralcio di mappa



L.P. 21/2019

L.P. 20/2019

TRIBUNALE DI LUCCA – L. P. 21/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Terreno Agricolo pianeggiante a seminativo posto nel Comune di Campiglia Marittima (LI) frazione Campo alla croce Via Lavoriere sn, di forma regolare facilmente raggiungibile attraverso strada sterrata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO DELLA VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:

15'970 mq

Valore di vendita giudiziaria della quota di **129/4000 dell'immobile** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 782,38**

Data della valutazione:

23/10/2020

3. TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE:

L'immobile oggetto di perizia risulta intestato a:

- 25/1000 proprietà [redacted] nata a [redacted]
[redacted]

- 94/1000 proprietà [redacted]
[redacted]

- 47/1000 proprietà [redacted]
[redacted]

- 44/1000 proprietà [redacted]
[redacted]

L.P. 21/2019 [REDACTED]

L.P. 20/2019 [REDACTED]

- 43/1000 proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- 94/1000 proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- 47/1000 proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- 789/10000 p [REDACTED]
[REDACTED]

- 50/1000 nuda proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- 47/1000 proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- 47/1000 proprietà M [REDACTED] 7
[REDACTED]

- 94/1000 in regime di comunione dei beni proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- 129/4000 in regime di comunione dei beni di proprietà M [REDACTED]
[REDACTED]

- 129/4000 in regime di comunione dei beni di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 47/1000 in regime di comunione dei beni proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

L.P. 21/2019 [REDACTED]

L.P. 20/2019 [REDACTED]

[REDACTED]
- 60/1000 proprietà S [REDACTED]
[REDACTED]

- 50/1000 usufrutto [REDACTED]
[REDACTED]

- 60/2000 in regime di comunione dei beni proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 25/1000 proprietà S [REDACTED]
[REDACTED]

- 60/2000 in regime dei comunione dei beni proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 47/100 in regime di comunione dei beni proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

- 129/4000 in regime di comunione dei beni proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- 129/4000 in regime di Comunione dei beni proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'immobile oggetto di perizia risulta iscritto all'agenzia del territorio di LIVORNO, Comune di Campiglia Marittima nel Foglio 68, Particella 218, Seminativo, Classe 2, Superficie 15970 mq, Deduz. A;A1;A3, Reddito Dominicale Euro 92,68, Reddito Agrario 57,73.

5. CRONOSTORIA CATASTALE:

L'immobile oggetto di stima risulta identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Campiglia Marittima al Foglio 68 Particella 218 deriva da:

- Variazione d'ufficio in atti dal 03-09-1985(n.24684);
- Frazionamento in atti dal 03-09-1985 (n. 19284)
- Impianto meccanografico del 21-11-1973

6. STATO CONSERVATIVO, QUALITÀ E RATING INTERNO DELL'IMMOBILE:

L'immobile alla data del sopralluogo si presentava suddiviso con delle siepi arboree, diverse roulotte parcheggiate al suo interno e manufatti quali arredi da giardino.

7. SERVITÙ E/O ALTRI GRAVAMI RICONTRATI:

Il suddetto immobile ha il diritto di passo pedonale e carrabile sulla particella 625 Foglio 68

8. CONFINI:

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto stimatore sono risultati confinanti con il bene oggetto di stima le seguenti particelle catastali:

- Lato Nord-Ovest: Comune di Campiglia Marittima Foglio 68 Particella 625.
- Lato Sud-Est: Comune di Campiglia Marittima Foglio 68 Particella 527 e particella 528.
- Lato Sud-Ovest: Comune di Piombino Foglio 7 Particella 5.
- Lato Nord-Est: Comune di Campiglia Marittima Foglio 68 Particella 129.

9. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della presente perizia l'immobile di cui al presente lotto risulta nel possesso dei proprietari ed utilizzato impropriamente come "campeggio" dai proprietari durante la stagione estiva.

10. PROVENIENZA:

Il fabbricato oggetto di perizia è pervenuto agli esecutati per mezzo di atto Notaio Giuseppe Losito del 4.12.2009 in atti dal 17.12.2009 Repertorio n. 72673 compravendita n. 6181.1/2009 Raccolta n.22275

11. SITUAZIONE URBANISTICA:

– **Area agricola produttiva - E1.** La sottozona E1 corrisponde ai subsistemi della pianura costiera e della pianura alluvionale individuati dal vigente Piano strutturale, è caratterizzata dalle trasformazioni del territorio dovute alle attività umane; ha esclusiva funzione agricola e vi sono ammesse attività agricola- produttive, connesse alla produzione agricola, integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse di sostegno all'agricoltura. Valgono al riguardo le norme di cui al Titolo III – Capo II “Il territorio rurale e aperto” ed in particolare gli artt. 76-84 delle N.T.A..

Porzione delle particelle 218 e 527 ricadono in zona di protezione intorno agli osservatori astronomici (L.R. 39/2005, Titolo IV).

Le particelle 218 e 527 rientrano in classe media (G2.c) di pericolosità geomorfologica. Per la pericolosità da alluvione fluviale le particelle 218 e 527 ricadono in parte in classe elevata (P3) – “*alluvioni frequenti*” e in parte in classe media (P2) – “*alluvioni poco frequenti*”.

Per gli aspetti geomorfologici si applica altresì la disciplina del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) approvato con atto di Consiglio Regionale n. 13 del 16.02.2005, mentre per gli aspetti idraulici si applicano la disciplina di piano allegata alla Delibera di Comitato Istituzionale Integrato n. 231/2015 dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno con la quale è stato adottato il Piano di Gestione Rischio alluvioni Appennino Settentrionale e le disposizioni della L.R.T. n. 41/2018.

Per la porzione in classe elevata (P3) – “*alluvioni frequenti*” si applicano anche le disposizioni normative della L.R.T. n.41/2018.

Sulla stessa area si applicano i vincoli, le prescrizioni e le direttive del Piano d'Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di Piano paesaggistico, pubblicato sul B.U.R.T. n°28 del 20.05.2015.

Il terreno oggetto di perizia risulta in suddiviso in lotti con delle siepi arboree. All'interno dei lotti sono installate 10 fra roulotte e camper, annessi precari, il tutto in contrasto con il regolamento edilizio vigente del Comune di Campiglia Marittima.

L.P. 21/2019 [REDACTED]

L.P. 20/2019 [REDACTED]

12. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Non conforme e necessario lo sgombero dell'area.

13. CONFORMITÀ CATASTALE:

La Mappa Catastale è conforme.

14. CONCLUSIONI E VALORE DI STIMA:

Il Terreno in oggetto è in zona a destinazione agricola.

Considerate le particolari condizioni di mercato è stato adottato il procedimento sintetico comparativo, ovvero sono stati comparati terreni seminativi con stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti nella stessa zona negli ultimi due anni che hanno portato al valore sotto riportato.

Tipologia	Consistenza	Valore Intero rip. In €	Valore da decurtare per smaltimento materiale in €	Quota oggetto di vendita	Valore della quota degli esecutati. In €
-terreno seminativo-	15970 mq	39'925,00	9'600,00	129/4000 [REDACTED] [REDACTED]	977,98

Valore di Vendita Giudiziaria

Riduzione del valore del 20% forfettario ----- € 195,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA ----- € 782,38

Il sottoscritto perito ritiene così di aver ottemperato al gradito incarico ricevuto.

Bientina (PI), 23/10/2020

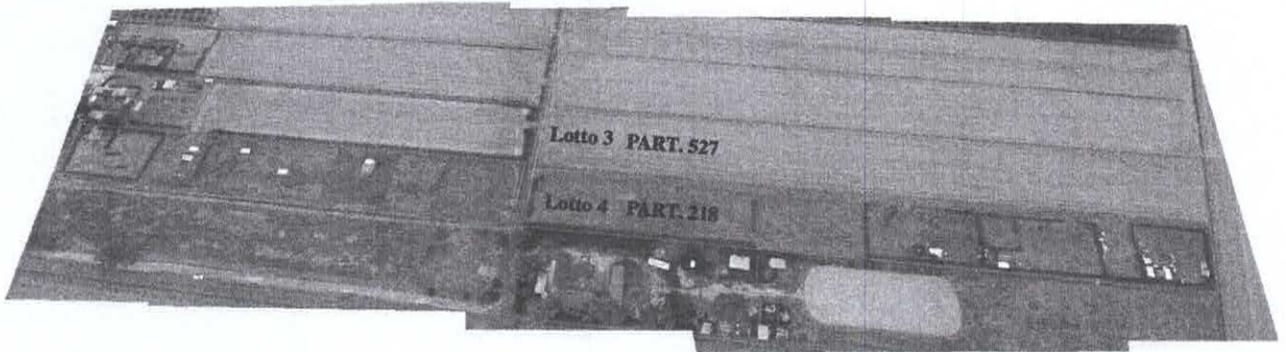
Il Tecnico Incaricato
Dott. Geom Fabio Banti

L.P. 21/2019 [REDACTED]

L.P. 20/2019 [REDACTED]

- Foto in quota

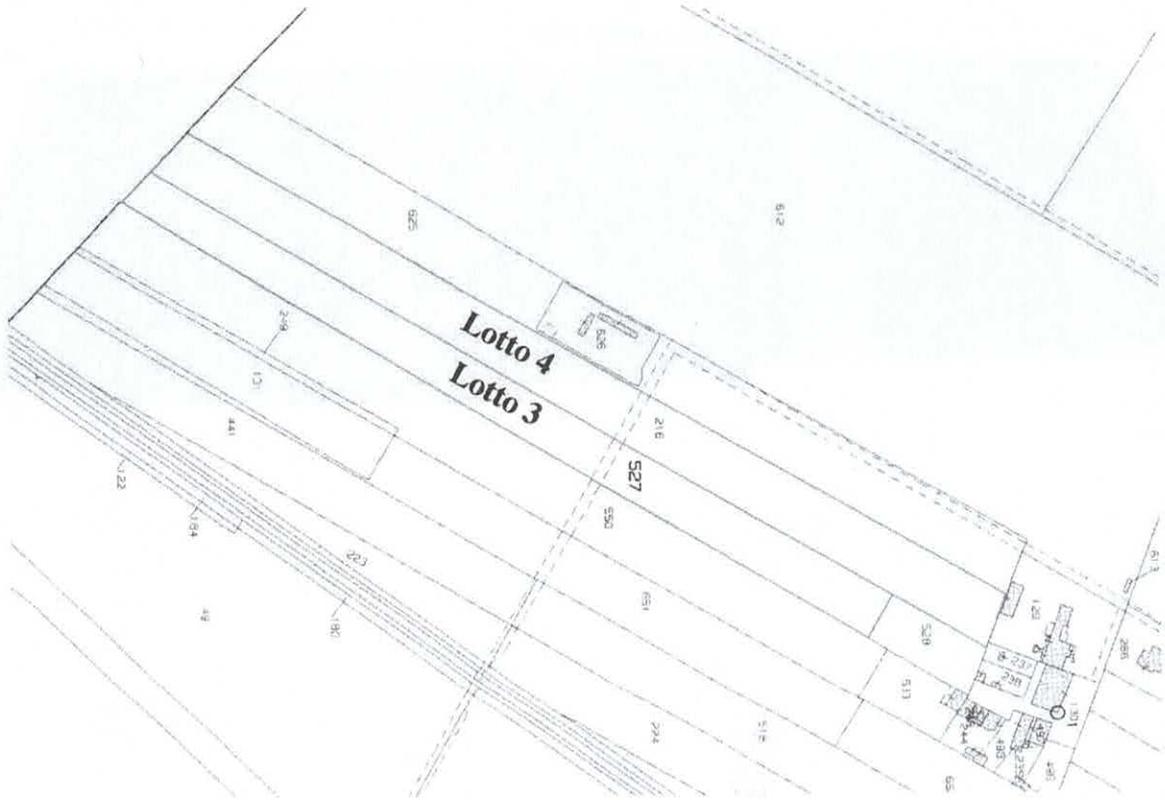
Foto Drone a quota 100m



L.P. 21/2019

L.P. 20/2019

- Stralcio di mappa



Bientina (PI), 23/10/2020

Il Tecnico Incaricato
Dott. Geom Fabio Banti

