

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2018

## LOTTO 10

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

**A** terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 74 (catasto terreni), qualità/classe Sem Arb 2, superficie 2250, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 17,43 €, intestato a \_\_\_\_\_ per 1/1  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 73, 75, 588, 628 salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 137 particella 634 (catasto terreni), qualità/classe Sem Arb 2, superficie 2030, reddito agrario 8,39 €, reddito dominicale 15,73 €, intestato a \_\_\_\_\_ per 1/1  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 633, 79, 635, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 122 particella 384 (catasto terreni), qualità/classe Sem Arb 2, superficie 3990, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 30,91 €, intestato a \_\_\_\_\_  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 383, 385, 323, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto

**B** terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - per la quota di

- 22/24 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)
- 1/24 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)
- 1/24 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 305 (catasto terreni), qualità/classe Sem Arb 2, superficie 220, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ quota prop. 1/8 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ quota prop. per 3/4 bene personale + usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ quota prop. per 1/8 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 304, 303, 306, 307 salvo se altri o meglio di fatto

**C** terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)
- 1/6 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)
- 1/6 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Sem 3. superficie 2060. reddito agrario 5,32 €, reddito dominicale 7,98 €, intestato a [redacted] nuda prop. 1/8 in regime di comunione dei beni con [redacted] nuda prop. per 3/4 bene personale + usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (nuda prop. per 1/8 in regime di comunione dei beni con [redacted] - usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Coerenze: Beni distinti ai mappali 336, 334, 337, 432, 338 salvo se altri o meglio di fatto

**D terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 630 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2, superficie 2200, reddito agrario 9,09 €, reddito dominicale 17,04 €, intestato a [redacted] prop per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze: Beni distinti ai mappali 629, 631, 76, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto

- foglio 122 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe Sem 2, superficie 2500. reddito agrario 12,91 €, reddito dominicale 19,37 €, intestato a [redacted] prop per 1/1 in regime di separazione dei beni

Coerenze: Beni distinti ai mappali 391, 392, 332, 333, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto

**E terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - per la quota di:**

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprie

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2 superficie 380, reddito agrario 1,57 €, reddito dominicale 2,94 €, intestato a [redacted] Lucca il [redacted] rietà per 1/2. [redacted] a [redacted] proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze: Beni distinti ai mappali 303, 301, salvo se altri o meglio di fatto

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 43.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.800,00
Data della valutazione:	14/06/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento, stipulata il 16/01/2018 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 215 di repertorio, a favore di Cassa di risparmio di Pistoia e della Lucchesia S.P.A. con sede in Pistoia, contro

Lucca.

Trascrizione nr. 2510/1794 del 16/02/2018

Mutuo, stipulata il 23/04/2009 a firma di Notaio Gaddi ai nn. 62851/14657 di repertorio, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena c.f. c.f. 00884060256 ( domicilio fiscale eletto in

ipoteca:

Atto di Mutuo fondiario.

La formalità è riferita solamente a Beni di in Capannori fgl 116 part.498-499-666-667; fgl 102 part. 455-459; fgl 105 part. 261-459-545; fgl 116 part. 65-102-312-349-350-358-360-363-374-378-381-413/AA-413/AB-433/AA-433/AB-544-554-555 fgl 117 part. 175-454; fgl 118 part. 12-15-37-40-119-225/AA-225/AB 245-268-274-281/AA-281/AB-305; fgl 121 part. 9-50; fgl 122 part. 384; fgl 137 part. 74-85-140-634; fgl 138 part. 24-465; \* Ente comune Capannori fgl 117 part. 454. Beni di per 1/2 ciascuno: Terreni in

Capannori fgl 138 part. 496-499-503; fgl 118 part. 245 e fgl 116 part. 102..

Iscrizione n. 7411/1431 del 24/04/2009

Decreto ingiuntivo, stipulata il 26/03/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1235 di repertorio, a favore di Banco Popolare società cooperativa con sede in Verona c.f. 03700430238 ( domicilio eletto in Lucca piazza S.Giusto 10), contro Tribunale di Lucca per 1/2, derivante da Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Capannori fgl 117 part. 329 sup. 1 e fgl 117 part. 329 sub. 2 e terreni in Capannori fgl 117 part. 331-2-92-93-125-126; fgl 120 part. 267-360; fgl 122 part. 62-302; fgl 136 part. 39-40..

Iscrizione n. 4437/537 del 28/03/2013

Decreto Ingiuntivo, stipulata il 30/05/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 8800/1130 di repertorio,



a favore di \_\_\_\_\_ sede in \_\_\_\_\_ (Domicilio eletto non citato  
richiedente \_\_\_\_\_ a, contro \_\_\_\_\_ Lucca il

1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Capannori fgl 117 part. 329 sub. 1 fgl 117 part. 329  
sub. 2 e terreni in Capannori fgl 117 part. 331-2-92-93-125-26; fgl 120 part. 267-360; fgl 122 part. 62-  
302; fgl 136 part. 39-40..

Iscrizione n. 8800/1130 del 26/06/2013

Decreto Ingiuntivo, stipulata il 08/05/2013 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 1904 di repertorio, a  
favore di \_\_\_\_\_ sede in \_\_\_\_\_

(domicilio eletto c/c \_\_\_\_\_ ca), contro \_\_\_\_\_

1/2, derivante da Decreto Ingiuntivo.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Capannori fgl 117 part. 329 sub. 1 fgl 117 part. 329  
sub. 2 e terreni in Capannori fgl 117 part. 331-2-92-93-125-26; fgl 120 part. 267-360; fgl 122 part. 62-  
302; fgl 136 part. 39-40..

Iscrizione n. 12264/1577 del 12/09/2013

## 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:

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Capannori fg.137 part.74-634, di \_\_\_\_\_ 1/1 quali beni personali, giusto atto  
di vendita del 18/01/1982 rep.n.93287 in notar Lelio Parducci, trascritto il 20/01/1982 ai nn.676/532, da  
potere di \_\_\_\_\_

Ca) \_\_\_\_\_

codice ?scale \_\_\_\_\_

- Capannori fg.116 part. 65-312-349-350-358-340-363-374-378-381-544-640 (ex33) - 666 (ex fg.18  
part.226) fg.117 part.175. fg.118 part. 12-15-37-40-119-258-274-281-225, fg.122 part.384, fg.137  
part.140, fg.121 part.9, di \_\_\_\_\_ per 1/1 quali beni personali, giusto atto di  
vendita del 15/02/1968 in notar Gino Velani rep.n.129412, trascritto il 22/02/1968 ai nn.1566/1299, da  
potere di \_\_\_\_\_



ri 25/03/1921.  
- Capannori fg.105 part.314, fg.115 part.345, fg.116 part.416-447, fg.117 part.441-442, fgl.122 part.305, fg.137 part.601, fg.138 part.497-507. Porcari fgl.14 part.177 e fgl. 16 part. di per 1/24 e per 1/24 quali beni personali.

In parte (al sig. per 3/4 nuda proprietà) per successione in morte di ceduto il 20/11/2002, den.n.90 vol.1616 del 20/11/2002 Ufficio del Registro di Lucca devoluta per testamento notaio Velani, trascritta il 06/10/2003 ai nn.17048/11387 e successiva ad integrazione den.n.90 vol.1616 del 15/05/2003 Agenzia delle Entrate di Lucca, trascritta l'01/04/2004 ai nn.5902/1312.

N.B. Alla data del 11/02/2020 non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di

Ed in parte (al sig. per 1/4 nuda proprietà + usufrutto) giusto atto di vendita del 01/04/2004 rep.n.56356/11994 in notar Gaddi Vittorio trascritto il 07/04/2004 ai nn.6507/3684, da potere di

usufrutto.

\* Al sig. la quota di sua pertinenza degli immobili in oggetto era pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Ai sigg. e quote di loro pertinenza relative agli immobili in oggetto erano pervenuti per successione in morte di trascritta il 06/10/2003 ai nn. 17048/11387 e successiva ad integrazione trascritta ai nn.5902/3312, come già sopra descritte.

- Capannori fg.105 part.186 fg.107 part.117 fg.120 part.275, fg.122 part.440, fg.137 part.222-270, fg.116 part.602 (ex 40), di 1, quali beni personali, giusto atto di vendita del 27/05/1982 rep.n.71753/6493 in notar Francesco Raspini, trascritto il 17/06/1982 ai nn.6633/5210, da potere di

N.B.: in detto atto il sig. ha dichiarato di essere coniugato in regime di comunione legale con la signora , nata a Lucca i tuttavia precisa che i fondi in oggetto non entrano a far parte della comunione, essendo stati acquistati per l'ampliamento della propria azienda agricola di cui è titolare.

- Capannori fg.137 part.630, di /1, giusto atto di vendita del 20/07/1992 rep.n.30683/4597 in notar Gaddi Vittorio, trascritto il 22/07/1992 ai nn.10217/7343, da potere di

- Capannori fg.122 part.433, di /1, giusto atto di vendita del 13/10/1992 rep.n.51711 notaio Marrese Gennaro trascritto il 20/10/1992 ai nn. 19488/9823 da potere di Buti

- Capannori fg.117 part. 2-92-93-125-126-331, fg.120 part. 267-268, fg.122 part. 62-202, fg.136 part. 39-40 (NCT). Fg.117 part.329/1-329/2 (NCEU) di 1/2 in regime di separazione dei beni giusto atto di vendita del 23/05/2005 rep.n.67250/18120 in notar Losito Giuseppe trascritto il 01/06/2005 ai nn.10756/6009, da potere di

\* Al sig. non risulta alcuna provenienza degli immobili in oggetto: dalla lettura dell'atto del Notaio Losito del 23/5/2005 si rileva che il sig. dichiarava che l'immobile in oggetto era di sua proprietà per "pacifico possesso ultraventennale continuato e mai contestato per cui si dispensano i competenti uffici da ogni e qualsiasi responsabilità in ordine alla voltura e trascrizione del presente atto"

Si segnala:

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 27/01/1988 rep.n. 10923/1237 in notar Gaddi Vittorio, trascritto il 03/02/1988 ai nn.1711/1345, a favore di

per  
servitù di passaggio riguardante terreni in Capannori in catasto fg.110 part. 602-70

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del 27/11/1992 rep.n.32194/4787 in notar Gaddi Vittorio trascritto il 02/12/1992 ai nn.15541/11286, a favore Comune di Capannori sede Capannori (LU) codice fiscale 00170780464 e contro

riguardante immobili in Capannori in catasto Fgl.102 part. 455-459, Fgl 105 part.261-459-545, Fgl 116 part. 65-102-312-349-350-358-360-363-374-378-381-413-433-498-499-544-554-555, Fgl 117 part. 175-454, Fgl 118 part. 12-15-37-40-119-225-226-245-268-274-281-283-305, Fgl 121 part. 9-50, fg.122 part.384, Fgl.137 part.74-85-140-634, Fgl.138 part.496-499-503-24-461.

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 05/05/1993 rep.n.44288 in notar Jemma Andrea, trascritta il 26/05/1993 ai nn. 7186/5425, a favore di sede Milano codice fiscale

contro  
L, codice fiscale  
A, con la quale la è stata autorizzata ad eseguire lo scavo e l'interramento di una tubazione trasportante idrocarburi, su terreni in Capannori in catasto fg.138 part.11-549

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 07/07/1993 regn.44888 in notar Jemma Andrea, trascritta il 6/07/1993 ai nn. 0078/7497 a favore di sede Milano codice fiscale

(I con la quale la è stata autorizzata ad eseguire lo scavo e l'interramento di una tubazione trasportante idrocarburi su terreni in Capannori in catasto fg.137 part.85 e fg.138 part.506-527.

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto unilaterale d'obbligo edilizio del 05/09/1996 rep.n.43841/7324 in notar Gaddi Vittorio trascritto il 06/09/1996 ai nn.10374/7455, a favore Comune di Capannori, sede Capannori (LU) codice fiscale 00170780464 e contro

riguardante immobili in Capannori in catasto Fgl.102 part. 455-459, Fgl 105 part. 261-459-545, fgl 116 part. 65-102-312-349-350-358-360-363-374-378-381-413-433-498-499-544-554-555, fgl.117 part.175-454, fg.118 part. 12-15-37-40-119-225-226-245-268-274-281-283-305, fgl.121 part. 9-50, fg.122 part.384, fg.137 part.74-85-140-634, fg.138 part.496-499-503-24-461, e successiva scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di rettifica del 05/09/1996 rep.n.43841/7407 in notar Gaddi Vittorio, trascritta il 05/11/1996 ai nn.1278519129, con la quale è stato integrato il secondo capoverso del punto D della precedente scrittura privata, come segue:

“Il sig. quale coltivatore diretto, si impegna per il periodo di durata del presente atto unilaterale d'obbligo, sempre in qualità di coltivatore diretto e con i requisiti di cui all'art.2135 c.c. e quelli di cui al punto 1 dell'art.2 della L.R. 64/95, a continuare a coadiuvare il proprio padre sig. chi per esso anche nel caso di trasferimento della proprietà della conduzione dell'azienda agricola, e per contro il sig. mentre conferma il perdurare dal 1990 ad oggi della coadiuvazione del figlio sig.

conduzione aziendale si impegna a mantenere l'attuale stato di reciprocità dei rapporti e di destinare il costruendo fabbricato ad uso abitativo solo quale abitazione del proprio figlio sig. quanto coltivatore diretto e coadiuvante”.

- atto di costituzione vincoli legali del 21/06/1997 rep\_n 21209 Ministero Beni Culturali di Roma trascritto il 23/09/1997 ai nn.10913/7724 a favore Ministero per i Beni Culturali e Ambientali sede Roma codice fiscale 80441740588 e contro

(LU codice fiscale  
M codice fiscale  
Capannori

riguardante immobili in Capannori (LU) in catasto fg.105 part.507-260-545.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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 - -, QUARTIERE - -

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - - per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2, superficie 2250, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 17,43 €, intestato a \_\_\_\_\_  
-- prop per 1/1  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 73, 75, 588, 628 salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 137 particella 634 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2, superficie 2030, reddito agrario 8,30 €, reddito dominicale 15,73 €, intestato a \_\_\_\_\_  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 633, 79, 635, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 122 particella 384 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2, superficie 3990, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 30,91 €, intestato a \_\_\_\_\_  
r 1/1  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 383, 385, 323, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori di ogni singola coltura sono stati estrapolati dall'Ufficio del Territorio di Lucca Valori Agricoli Medi Annualità 2010 Regione Agraria n. 7 Piana di Lucca Zona Est  
mq 8270 a € 28.000/Ha = € 23.156,00

Totale arrotondato € 23.100,00 arrotondato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 23.100,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.100,00**

BENI IN CAPANNORI - -, FRAZIONE - -, QUARTIERE -

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione - -, quartiere - per la quota di:**

- 22/24 di piena proprietà
- 1/24 di piena proprietà
- 1/24 di piena proprietà

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2, superficie 220, reddito agrario 0,91 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a \_\_\_\_\_ annori  
da prop. 1/8 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_ nuda prop. per  
3/4 bene personale + usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_  
prop. per 1/8 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_  
usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_

Coerenze: Beni distinti ai mappali 304, 303, 306, 307 salvo se altri o meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori di ogni singola coltura sono stati estrapolati dall'Agenzia del Territorio Ufficio del Territorio di Lucca Valori Agricoli Medi Annualità 2010 Regione Agraria n. 7 Piana di Lucca Zona Est  
mq 220 a € 28.000/Ha = € 616,00

Totale arrotondato € 600,00 arrotondato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 600,00**

BENI IN CAPANNORI - -, FRAZIONE - -, QUARTIERE -

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Sem 3, superficie: 2060, reddito agrario 5,32 €, reddito dominicale 7,98 €, intestato a [redacted] di capannori  
[redacted] § in regime di comunione dei beni con [redacted] prop. per 3/4 bene personale + usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (nuda prop. per 1/8 in regime di comunione dei beni con [redacted] usufrutto per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Coerenze: Beni distinti ai mappali 336, 334, 337, 432, 338 salvo se altri o meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori di ogni singola coltura sono stati estrapolati dall'Agenzia del Territorio Ufficio del Territorio di Lucca Valori Agricoli Medi Annualità 2010 Regione Agraria n. 7 Piana di Lucca Zona Est

mq 2060 a € 28.000/Ha = € 5.768,00

Totale arrotondato € 5.700,00 arrotondato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.700,00**

BENI IN CAPANNORI - -, FRAZIONE - -, QUARTIERE -

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo a CAPANNORI - -, frazione - -, quartiere - per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 630 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2, superficie 2200, reddito agrario 9,09 €, reddito dominicale 17,04 €, intestato a \_\_\_\_\_ prop per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 629, 631, 76, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto
- foglio 122 particella 433 (catasto terreni), qualita/classe Sem 2, superficie 2500, reddito agrario 12,91 €, reddito dominicale 19,37 €, intestato a \_\_\_\_\_ prop per 1/1 in regime di separazione dei beni  
Coerenze: Beni distinti ai mappali 391, 392, 332, 333, Canale detto il Fossone, salvo se altri o meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori di ogni singola coltura sono stati estrapolati dall'Agenda del Territorio Ufficio del Territorio di Lucca Valori Agricoli Medi Annualità 2010 Regione Agraria n. 7 Piana di Lucca Zona Est

mq 4700 a € 28.000/Ha = € 13.160,00

Totale arrotondato € 13.100,00 arrotondato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.100,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.100,00**

BENI IN CAPANNORI - -, FRAZIONE -, QUARTIERE -

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a CAPANNORI - -, frazione -, quartiere - per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà \_\_\_\_\_
- 1/2 di piena proprietà \_\_\_\_\_

Terreni a varia coltura.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe Sem Arb 2, superficie 380, reddito agrario 1.57 €, reddito dominicale 2.94 €, intestato a \_\_\_\_\_ a il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Coerenze: Beni distinti ai mappali 303, 301, salvo se altri o meglio di fatto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

I valori di ogni singola coltura sono stati estrapolati dall'Agenzia del Territorio Ufficio del Territorio di Lucca Valori Agricoli Medi Annualità 2010 Regione Agraria n. 7 Piana di Lucca Zona Est  
mq 380 a € 28.000/Ha = € 1.064,00

Totale arrotondato € 1.000,00 arrotondato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Italiano Valori Agricoli Medi

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	0,00	0,00	23.100,00	23.100,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	600,00	600,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	5.700,00	5.700,00
D	terreno agricolo	0,00	0,00	13.100,00	13.100,00
E	terreno agricolo	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				<b>43.500,00 €</b>	<b>43.500,00 €</b>

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: **€ 43.500,00**

### 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 **€ 8.700,00**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico de l'acquirente:

€ 0,00

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

€ 34.800,00

