

TRIBUNALE DI LUCCA
Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
e dei soci in proprio **RF. 84/2023**

Relazione tecnica di stima di un manufatto ad uso forno sito in Comune di Lucca,
frazione Palmata e di un appartamento fine corte corredato di cascina
ad uso rimessa posti in Comune di Capannori Via Del Masini, n.15
intestati ai signori

Giudice Delegato

Ill.mo Dott. Carmine Capozzi

Curatore

Ill.mo Dott. Claudio Del Prete

Tecnico Incaricato

Geom. Luigi Di Giulio

Premessa

A seguito di comunicazione scritta ricevuta in data 28 novembre 2023 dall'**Ill.mo Curatore Dott. Claudio Del Prete**, nominato dal Tribunale Ordinario di Lucca, Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società

[redacted]

[redacted] nella procedura iscritta nel **R.F. 84/2023** visto l'art. 195 CCII, il sottoscritto Geom. Luigi Di Giulio, nato a Porcari il 13.12.1958 Cod. Fiscale DGL LGU 58T13 G882O, libero professionista, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, al n.**1636** con studio in Via Romana Est, 54 - 55016 Porcari, Lucca, veniva nominato perito estimatore dei beni immobili di proprietà dei signori:

- [redacted]

Diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ su Fabbricato Rurale censito al Catasto Terreni, in Comune di Lucca, frazione Palmata

Foglio 30 Particella 238

- [redacted]

Diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ su Fabbricato Rurale censito al Catasto Terreni, in Comune di Lucca, frazione Palmata

Foglio 30 Particella 238

Diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ su Abitazione, censita al Catasto Fabbricati, in Comune di Capannori, frazione Marlia

Foglio 42 Particella 207 sub.3

Diritti di proprietà per la quota di $\frac{1}{6}$ su Rimessa, censita al Catasto Fabbricati, in Comune di Capannori, frazione Marlia

Foglio 42 Particella 2840

- [redacted] Nessuna corrispondenza trovata

Quesiti

Quesito 1) *Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali nonché di eventuali diritti di comproprietà o di terzi.*

Quesito 2) *Descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima corredata di geo-localizzazione e identificazione catastale.*

Quesito 3) *Stato di possesso dei beni al momento del sopralluogo, con l'indicazione dei soggetti che ne hanno la disponibilità e del titolo in base al quale è occupato.*

Quesito 4) *Esistenza di formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, iscrizioni e trascrizioni compresi i vincoli di natura storica-artistica-paesaggistica e consortili.*

Quesito 5) *Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,*

Quesito 6) *Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa in caso di terreni facenti parte del compendio immobiliare.*

Quesito 7) *Verifica opere abusive non autorizzate ed eventuale indicazione dei costi da sostenere per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Quesito 8) *Verifica dei titoli di provenienza nel ventennio e quant'altro previsto come l'esistenza di censi, livelli, vincoli, servitù gravanti sul bene.*

Quesito 9) *Stima del valore del bene, determinato con criteri prudenziali e calcolato in base alla superficie commerciale per metro quadro e attribuzione del valore complessivo.*

Eseguiti gli accertamenti necessari presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Lucca e Capannori, effettuate le ricerche presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Servizi di Pubblicità Immobiliare, Catasto Terreni e Catasto Urbano ed effettuato il sopralluogo in data 06 Giugno 2024, lo scrivente risponde ai quesiti proposti, secondo l'ordine di formulazione degli stessi.

Quesito 1) *Identificazione dei beni comprensivi dei confini e dei dati catastali nonché di eventuali diritti di comproprietà o di terzi.*

- a) **Fabbricato rurale di circa mq. 9** posto in Comune di Lucca, frazione Palmata, adibito a forno e/o ripostiglio, privo di resede esclusiva, con accesso carrabile dalla Strada Vicinale di Calceto,

- b) Appartamento di circa **mq. 65** interni lordi, con h. 2,82 ubicato al piano terreno facente parte di un fabbricato di corte elevato su tre piani corredato di resede comune antistante l'accesso e di annesso ad uso rimessa e/o ripostiglio di circa **mq. 55** complessivi con h. int.2,40 il P.T. e altezza in gronda ml. 2,27 e in colmo ml. 4,42 il sottotetto, realizzato in muratura mista in pietra e mattoni posto sul retro dell'appartamento entrambi accessibili da corte e passo carrabile comune con le altre unità posti in Comune di Capannori, frazione Marlia, Via dei Masini, n.15 e 17

Confini

- a) Il fabbricato rurale censito con la **particella 238** confina ad est e sud con beni (*Mappale 248*) mentre a nord e ad ovest Strada Vicinale di Calceto salvo se altri più giusti e recenti confini.

Vista la mappa catastale, la Strada Vicinale di Calceto, è situata ad est e a sud del forno, mentre dal sopralluogo, la strada risulta traslata a nord e ad ovest.

- b) L'appartamento censito con la **particella 207 sub. 3** confina al piano primo beni (*Mappale 207 sub.4*); ad ovest beni (*Mappale 206*); e sui restanti tre lati corte e passo comune di accesso (*Mappale 208*).
- c) La rimessa/ripostiglio censita con la **particella 2.840** confina a nord beni (*Mappale 1.902*), ad est beni (*Mappale 1.700*); ad ovest beni (*Mappale 2.861*); e a sud passo comune di accesso (*Mappale 208*), salvo se altri più giusti e recenti confini.

Rappresentazione catastale

I beni sono intestati al giusto conto e censiti presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, al Catasto Fabbricati nei seguenti indicativi:

- a) Lucca (Forno) Foglio 30 Particella 238 Fabbricato Rurale mq. 9 esente da rendita intestato a entrambi per la quota di 1/2 ciascuno.
A seguito di Richiesta Planimetria il suddetto immobile non è stato reperito in banca dati, pertanto sarà cura dell'aggiudicatario redigere e presentare la planimetria.
- b) Capannori (Appartamento) Foglio 42 Mappale 207 sub. 3 Cat. A/3 Cl. 3 Cons. 5 vani
Rendita €. 344,74 intestato a per i diritti di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Si precisa che l'appartamento è corredato di corte comune identificato con la particella 207 sub. 6 Bene Comune Non Censibile.

- c) Capannori (Cascina) Foglio 42 Mappale 2840 Cat. C/6 Cl. 3 Cons. 51 mq. Rendita €. 100,09 intestato a per i diritti di **1/3** in comunione legale dei beni.

*Si precisa: Con atto ai rogiti Notaio G. Marrese, del 23.10.1990 Rep. 41793 raccolta 6.966 così recita coniugi in regime di comunione legale dei beni, a tal titolo acquistano i **complessivi diritti di 1/3.**” Visti i diritti di 1/3 ciascuno in comunione legale dei beni, il sottoscritto presume la quota di 1/6 spettante al sig. .*

Ai fini della continuità storico catastale si precisa quanto segue:

- La **particella 2.840 di mq. 31**, censita al Catasto Terreni, deriva dalla soppressione della **particella 214 di mq. 31** avvenuta con Tipo Mappale del 12/09/2017 Pratica n.LU0094059 in atti dal 12/09/2017 presentato il 12/09/2017 (n. 94059.1/2017) successivamente divisa con Frazionamento in atti dal 27.09.1990 (n.3453.F02/1984) tenendo lo stesso numero 214 di mq. 99.
- La **particella 207 sub. 3** deriva dalla soppressione dei **sub. 1 e 2** ottenuta con Variazione del 13/07/2000 Pratica n. 139949 in atti dal 13/07/2000 per Ristrutturazione – Frazionamento e Fusione (n. 3316.1/2000).
- La **particella 238 di mq. 9** risulta invariata sin dall’impianto del 13.09.1974.

Quesito 2) *Descrizione dettagliata dei beni oggetto di stima corredata di geo-localizzazione e identificazione catastale.*

- a) Piccola costruzione realizzata al piano terreno in muratura mista con pietre e mattoni priva di impianti e utenze con manto di copertura a doppia falda completamente telato, adibito a forno con sottostante pollaio dotato di avancorpo ad uso ripostiglio, chiuso da «porta» a due ante formata da assiti di tavole inchiodate, con struttura portante precaria, completamente da ristrutturare, privo di resede e posto auto.
- b) Appartamento finale di corte, posto al piano terreno con soprastante due unità residenziali, completamente da intonacare e tinteggiare sull’esterno, corredato di aia comune composto da ingresso/soggiorno angolo cottura e ripostiglio ricavato nel sottoscala, oltre disimpegno centrale che unisce due camere ed il bagno.

Internamente i pavimenti sono in gres, porte in legno tamburato, finestre in legno con vetrocamera protetto da veneziane, solaio in travi travicelli e mezzane, bagno composto da lavabo W.C., bidè e doccia. L'abitazione è allacciata alle pubbliche utenze di acqua, luce, metano e acque reflue ed i contatori d'acqua sono interrati sulla corte comune, il contatore Enel è all'interno dell'abitazione e il contatore del metano è incassato nella muratura portante lungo il passo carrabile d'accesso. L'impianto elettrico è sottotraccia completamente estraibile posto all'interno della muratura e quello idrico alimenta la caldaia Immergas che fornisce acqua calda al bagno, alla cucina e ai radiatori in alluminio posti in ogni stanza. Al momento del sopralluogo tutte le utenze sopra descritte risultavano disdette.

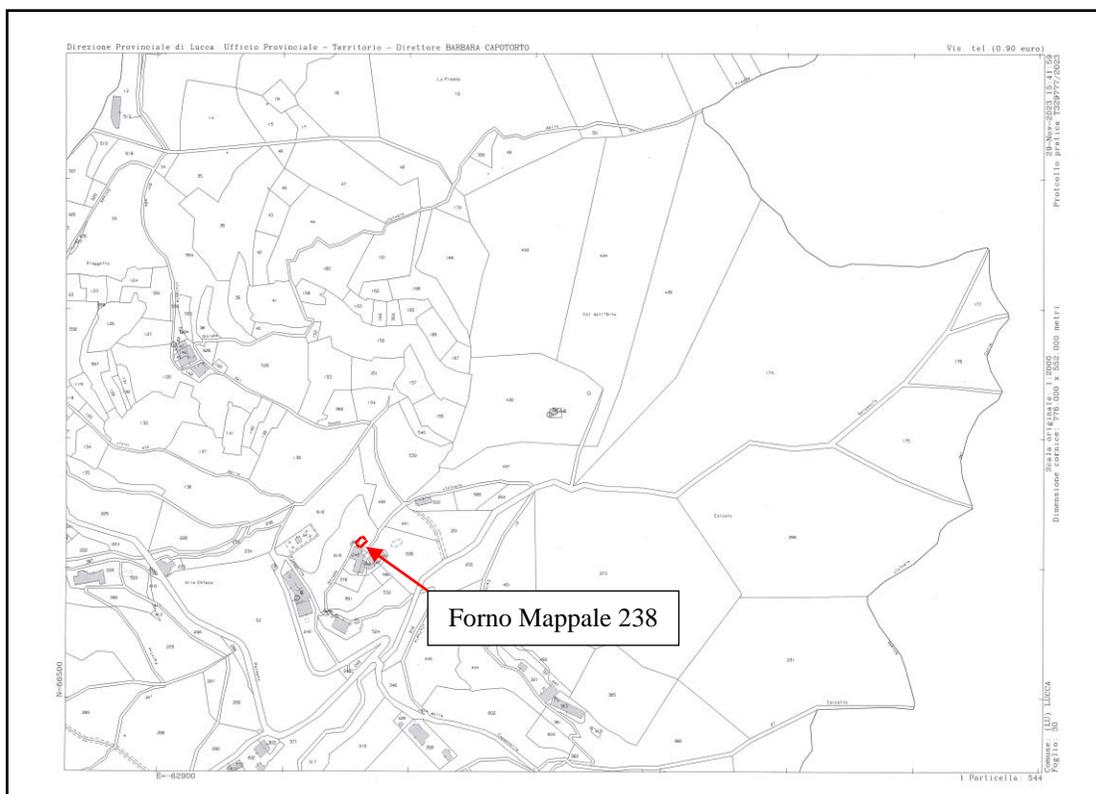
- c) Vecchia cascina posta in aderenza sui lati nord ed est a fabbricati simili composta da un vano al piano terra ad uso rimessa ed uno al piano primo ad uso ripostiglio uniti da scala in muratura, con solai in travi travicelli e mezzane. Esternamente la facciata si presenta con muratura mista in pietra e mattoni e portone di accesso in lamiera con mandolata al piano primo, solaio di copertura a falda unica, manto in embrici e canaletti con gronda e discendente in lamiera e plastica. Internamente il fabbricato è da intonacare e tinteggiare con pavimento in gres, finestra in metallo con vetro unico, doccia e pilozzo per la biancheria provvisti di acqua calda fornita dalla caldaia murale Ferroli posta all'interno. La cascina è accessibile dal passo carrabile a comune, priva di resede e posto auto.

Quesito 3) *Stato di possesso del bene al momento del sopralluogo, con l'indicazione dei soggetti che ne hanno la disponibilità e/o se occupato da terzi e del titolo in base al quale è occupato.*

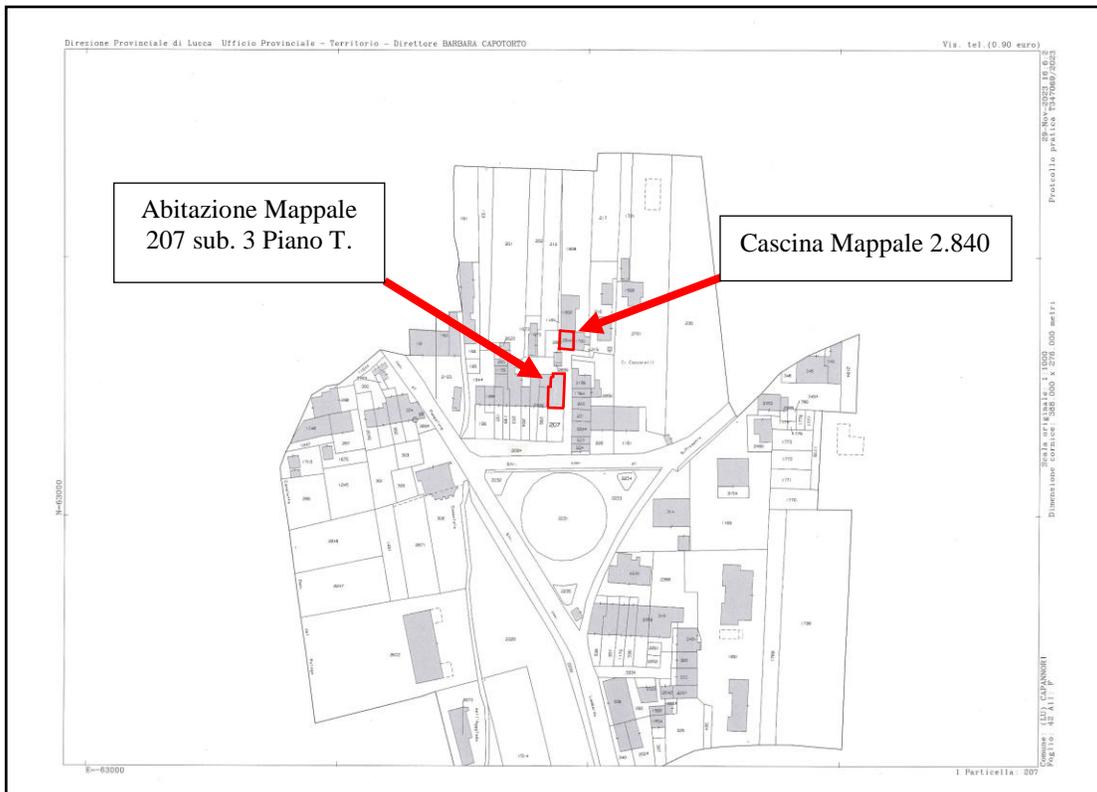
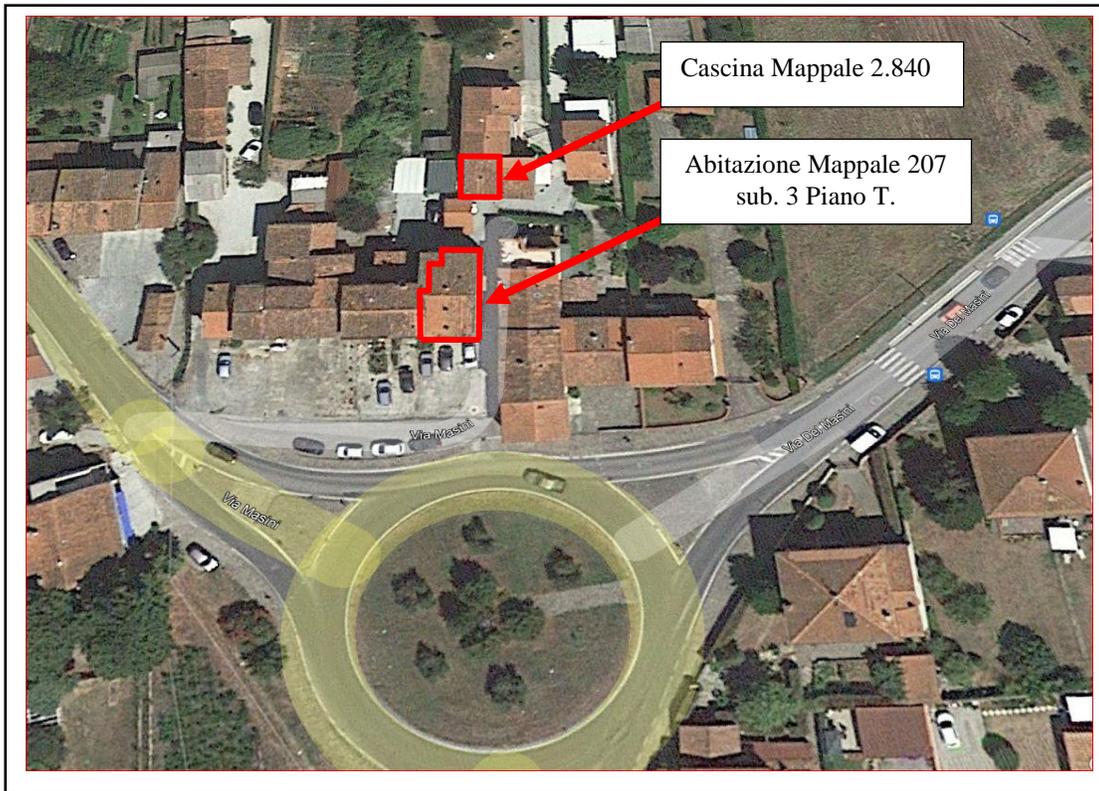
Alla data dei sopralluoghi effettuati in data 24 aprile e 06 Giugno 2024, i fabbricati di proprietà dei signori erano utilizzati come segue:

Fabbricato posto in Comune di Lucca, frazione Palmata:	non occupato
Abitazione posta in Comune di Capannori, frazione Marlia:	non occupata
Cascina posta in Comune di Capannori, frazione Marlia:	occupata dai comproprietari, pertanto non può dirsi libera.

Indicazione presunta dei confini Mappale 238 Lucca



Indicazione presunta dei confini particelle 2.840 e 207 sub. 3 Capannori



Quesito 4) *Esistenza di formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, iscrizioni e trascrizioni compresi i vincoli di natura storica-artistica-paesaggistica e consortili.*

A seguito di ispezione ipotecaria eseguita presso l’Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità Immobiliare, a nome

sono emerse le seguenti formalità:

Iscrizione del 31.12.2014 Reg. Particolare n. 2.164

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Loria Luca, stipulato il 23.12.2014 Rep. 750/499, a favore “Banca del Monte di Lucca S.p.A.” con sede in Lucca (Lu), Codice Fiscale 01459540462, domicilio ipotecario eletto in Lucca, Piazza San Martino n. 4, contro nato il 15.11.1956 a Lucca (Lu), Codice Fiscale RZL GCM 56S15 E715K e nato il 24.10.1964 a Lucca (Lu), Codice Fiscale RZL GZN 64R24 E715W, per la somma totale di €. 800.000,00 di cui €. 400.000,00 di capitale e €. 400.000,00 di spese per la durata di anni 15, gravante per la quota di **1/2** ciascuno in regime di separazione dei beni, su un fabbricato rurale posto in Comune di Lucca, fraz. Palmata, censito al Catasto T. nel **Foglio, 30 mappale 238** ed altri.

Iscrizione del 12.05.2020 Reg. Particolare n. 801

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca il 17.04.2020 Rep. 453/2020, per un totale di €. 20.000,00 di cui €. 9.959,39 di capitale a favore “Ascit Servizi Ambientali S.P.A.” con sede in Capannori, Cod. Fisc. 01052230461, contro per la quota di **1/2** ciascuno ed insieme per l’intero 1/1 su Fabbricato Rurale, posto in Lucca, censito al C. T. nel **Foglio 30 mappale 238**; per la quota **1/6** su rimessa posta in Capannori, censita al C. F. nel Foglio, 42 **mappale, 2.840** e per la quota **1/2** su abitazione posta in Capannori, censita al C. F., Foglio, 42 **mappale, 207 sub.3** ed altri.

Iscrizione del 05.09.2019 Reg. Particolare n. 2.209

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo emesso da “Agenzia delle Entrate – Riscossione” C. F. 13756881002 con sede in Roma, in data 05.09.2019 Rep. 1.250/6.219, a favore “Agenzia delle Entrate – Riscossione” con domicilio ipotecario eletto in Via Provinciale di Sottomonte, 5 - Capannori, contro

_____ nato il 24.10.1964 a Lucca (Lu), Codice Fiscale RZL GZN 64R24 E715W, per un totale di €. 103.365,04 di cui €. 51.682,52 di capitale, gravante sui fabbricati posti in Comune di Capannori, e censiti al Catasto Fabbricati nei seguenti identificativi: Diritti di piena proprietà per la **quota di 1/6** su un fabbricato censito al C. F. nel **Foglio, 42 mappale, 2.840** e diritti di piena proprietà per la **quota di 1/2** in comunione legale dei beni su abitazione posta in Capannori censita al C. F. nel **Foglio, 42 mappale, 207 sub. 3**

Quesito 5) Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso,

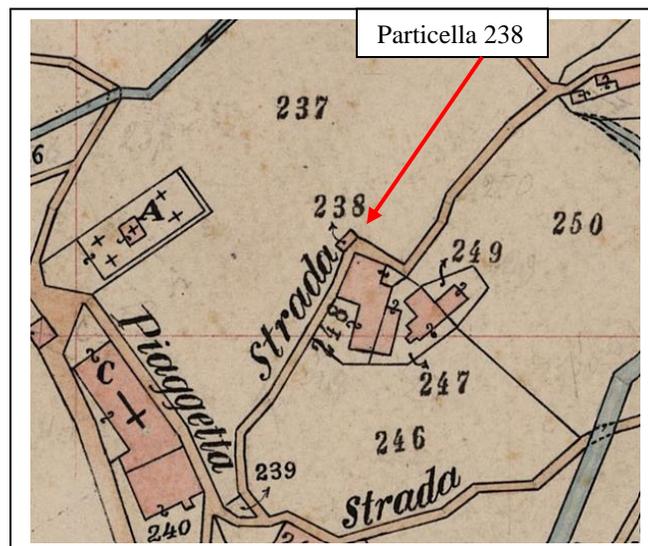
Lucca - Foglio, 30 mappale 238

Dal servizio on-line, disponibile presso il Comune di Lucca, "Consultazione Pratiche" il sottoscritto ha svolto una duplice ricerca sia per foglio e mappale, che per intestatari e non sono emerse pratiche edilizie con gli identificativi inseriti. Da un'ulteriore ricerca svolta presso il Servizio del Ministero Delle Finanze, Direzione Generale Del Catasto e dei Servizi Tecnici cartografici è emerso che la particella 238 oggetto di stima, è inserito nella *Mappa d'impianto (Canapine) risalente al 30 Giugno 1933*

Benché il fabbricato sia inserito in mappa non è presente in atti la Planimetria Catastale e non vi sono titoli edilizi a conforto dello stesso

Conformità edilizia NON Conforme

Conformità catastale NON Conforme



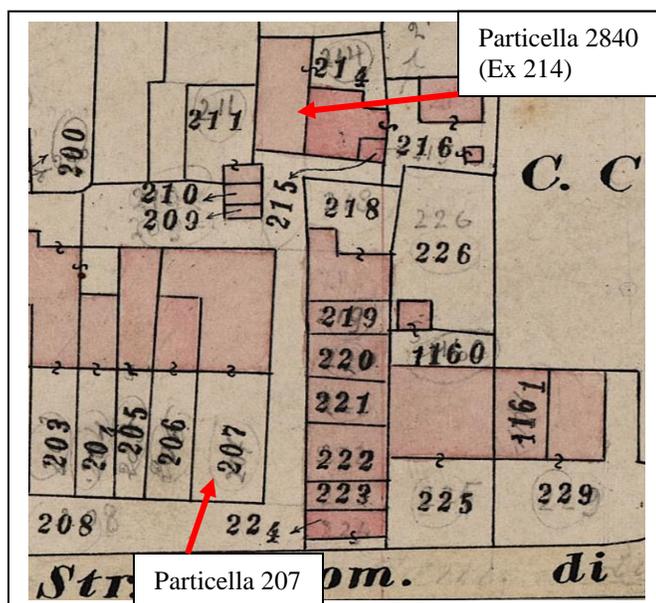
Capannori Foglio 42 mappale 207 sub. 3

Da una ricerca svolta presso l'ufficio tecnico/urbanistica del Comune di Capannori è emerso che il fabbricato censito nel **Foglio 42 mappale 207 sub. 3** è stato oggetto dei seguenti titoli

- **Concessione Esecuzione Opere n. 5.137, P.E. n. 85 del 15.07.1988**, rilasciata il 15.07.88 e ritirata il 03.08.1988 da ottenuta con domanda dell'11.01.1988 Prot. Gen. 868 presentata a nome
 con la quale viene chiesta la concessione per *“Ristrutturazione fabbricato di civile abitazione per ricavarne una terza unità abitativa”*
- **P.E. 493/89 del 28.06.1989 Prot. Gen. 28.277 Domanda in Variante alla C.E. 5.137/88** a nome per *“Modifiche interne”* sull'immobile censito in Catasto Fabbricati nel **Foglio, 42 particella, 207** (attuale **207 sub. 3**).

Capannori Foglio 42 mappale 2.840

Dai registri on-line, disponibile presso il Comune di Capannori, il sottoscritto ha svolto una ricerca a nome di in qualità di intestatari e non sono emerse pratiche edilizie a loro nome. Da un'ulteriore ricerca svolta presso il Servizio del Ministero Delle Finanze, Direzione Generale Del Catasto e dei Servizi Tecnici Cartografici è emerso che la particella **2.840 (Ex 214)** è inserita nella *Mappa d'impianto risalente al 30 Giugno 1933*. Benché il fabbricato sia inserito in mappa ed è in atti la Planimetria Catastale, non sono stati reperiti titoli edilizi a conforto dello stesso. Conformità edilizia NON Conforme - Conformità catastale Conforme Planimetria in atti



Quesito 6) Acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa in caso di terreni facenti parte del compendio immobiliare.

Il Responsabile del Procedimento

Vista l'istanza Protocollo Generale n. 50.138 del 19.03.2024 inoltrata dallo scrivente collegata al Fabbricato Rurale, **Particella 238**; Vista la documentazione agli atti; Visto l'articolo n. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, poi abrogato dall'art. 136 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, aggiornato dal D.lgs. n. 301 del 2002; Visto l'art. 30 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 già citato; Visto il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n. 15 del 14 aprile 2004; Vista la Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012, pubblicato sul BURT n. 18 del 02 maggio 2012; Visto il Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 24 aprile 2017 e pubblicato sul BURT n. 26 del 28 giugno 2017.

Certifica

Che, in ordine al Vigente Regolamento Urbanistico approvato con atto di Consiglio Comunale n. 25 del 16 marzo 2004 e successiva variante a detto Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 15 marzo 2012, pubblicato sul BURT n. 18 del 02 maggio 2012

I terreni posti in Lucca, contraddistinti al Nuovo Catasto terreni sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli:

Foglio, 30 mappale, 238 Art. 43 – Gli altri edifici storici isolati

Art. 135 – Aree cimiteriali

Certifica altresì

Che in ordine al Piano Operativo adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 103 del 26 ottobre 2021 e pubblicato sul BURT n. 45 (parte II°) il 10 novembre 2021. I terreni posti in Lucca contraddistinti al Nuovo Catasto terreni sono classificati, nelle relative N.T.A., ai seguenti articoli: **Foglio, 30 mappale, 238**

Art. 51 Aree di pert.za dei centri e nuclei storici collinari (E4)

Art. 44 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Classific.ne e disciplina generale.

Art. 45 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Categorie di intervento.

Art. 46 Edificato sparso o discontinuo in territorio rurale. Disciplina delle funzioni.

***Quesito 7)** Verifica opere abusive non autorizzate ed eventuale indicazione dei costi da sostenere per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

A seguito del sopralluogo effettuato in data 24/04 e 06/06/2024 presso gli immobili oggetto di stima e da un confronto con i documenti rilasciati dal Comune di Capannori e presenti al Catasto Fabbricati, è emerso quanto segue:

Lucca - Particella 238 Necessita di Accertamento di Conformità rilasciata dal Comune di Lucca in Sanatoria, come previsto dall'Art. 209 Legge Regionale 10.11.2014 n.65 e **s.m.i.**. Il rilascio in Sanatoria dell'eventuale Accertamento di Conformità o Permesso a Costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad €. 1.000,00, inoltre sarà necessario presentare una Planimetria catastale del manufatto.

Capannori - Particella 2840 Necessita di Accertamento di Conformità rilasciata dal Comune di Capannori in Sanatoria, come previsto dall'Art. 209 Legge Regionale 10.11.2014 n.65 e **s.m.i.**. Il rilascio in Sanatoria dell'eventuale accertamento è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad €. 1.000,00.

Particella 207 sub.3 Visto gli elaborati grafici rilasciati dal Comune di Capannori, ritirata la Planimetria Catastale ed eseguito un confronto con lo stato dei luoghi, si è accertato quanto segue: chiusura della porta di accesso che si affaccia sulla scala comune e rimozione della parete del ripostiglio ricavato nel sottoscala oltre a lievi difformità nelle misure interne rientranti nella tolleranza in difformità alla **Variante della C. E. n. 5.137 P.E. n. 493/89**

Tali difformità possono essere sanare mediante Accertamento di Conformità rilasciato dal Comune di Capannori in Sanatoria, come previsto dall'Art. 209 Legge Regionale 10.11.2014 n.65 e **s.m.i.**. Il rilascio in Sanatoria dell'eventuale S.C.I.A. è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal capo I e comunque in misura non inferiore ad €. 1.000,00.

Si precisa quanto segue: Le spese sopra indicate sono puramente a titolo informativo e non definitivo e saranno a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

Quesito 8) Verifica dei titoli di provenienza nel ventennio e quant'altro previsto come l'esistenza di censi, livelli, vincoli, servitù gravanti sul bene.

Capannori - Foglio, 42 Particella 2840 (Ex 214) Cascina

- Atto di Permuta ai rogiti Notaio Gennaro Marrese, stipulato il 23.10.1990 Rep. 41.793/6.966, registrato a Lucca il 29.10.1990 al n. 3.118 Serie IV ed ivi trascritto il 26.10.1990 al n. **10.769** di Registro Particolare, mediante il quale [] nato a Pavia il 07.03.1963, Codice Fiscale GZZ GPP 63C07 G388L, pieno proprietario per la quota pari all'intero 1/1, con tutte le garanzie di legge, cede a titolo di Permuta a [] nato a Lucca il 24.10.1964, Cod. Fiscale RZL GZN 64R24 E715W, in regime di comunione legale di beni con [] nata a Capannori il 09.12.1967, Cod. Fiscale BLG MPL 67T49 B648W, che acquistano **la complessiva quota di 1/3** su un fabbricato ad uso ripostiglio posto in Comune di Capannori, frazione Marlia, Corte Ceccarelli, censito al Catasto Terreni, nel **Foglio, 42 mappale 214 (attuale 2.840)** corredato di diritti di passo sul mappale 208 del foglio 42 *Si precisa che i restanti diritti di 1/3 sono stati assegnati ad [] coniugi in regime di comunione legale dei beni e diritti di 1/3 a []*
Detto bene è pervenuto nel sig. [] per atto di acquisto ai rogiti Notaio Marrese G. del 13.09.1985 Rep. 13.142, registrato a Lucca il 18.09.1985 al n. 4.704 ed ivi trascritto il 17.09.1985 al n. 8.413-6.408 di Registro Particolare.

Capannori - Foglio, 42 mappale 207 sub. 3 **Appartamento**

- Atto di Divisione ai rogiti Notaio G. Piva, stipulato il 02.10.2000 Rep. 39.708/4.084, registrato a Lucca in data 11.10.2000 al n. 3.073 ed ivi trascritto in data 06.10.2000 al n. **9.856** di Registro Particolare, mediante il quale i signori [] entrambi coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di 1/6 ciascuno e [] per la quota di 2/6 sono comproprietari di un compendio immobiliare composto da tre unità residenziali ed intendono addivenire allo scioglimento della suddetta comunione mediante la formazione di tre quote che reciprocamente si assegnano irrevocabilmente in proprietà come segue: Seconda Quota ai coniugi [] in regime di comunione legale dei beni, accettano, a tacitazione dei diritti immobiliari loro spettanti complessivamente pari a **2/6**, i beni descritti al punto 1 formato da appartamento posto al piano terreno censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Capannori, nel foglio **42 particella 207 sub. 3** corredato dai diritti di comproprietà sulla resede posta a sud del fabbricato (mappale 207 sub.6).

Pervenuti con atto di compravendita ai rogiti Notaio Maria Daniela Biserni, stipulato in data 08.09.1987 Rep. 7.090, registrato a Lucca il 21.09.1987 al n.4635 ed ivi trascritto il 17.09.1987 al n. **6.763** di Registro Particolare.

Lucca – Palmata, Foglio, 30 mappale, 238 Forno

- Atto di “Cessione di Diritti” ai rogiti Notaio Luca Loria stipulato il 23.12.2014 Rep. 749/498, trascritto a Lucca il 31.12.2014 al n. **11.983** di Registro Particolare, mediante il quale [] vende ai sig.ri [] che accettano ed acquistano in parti uguali in **regime di comunione indivisa i diritti di 1/3** di piena proprietà, (già proprietari dei restanti diritti di 2/3) di un fabbricato rurale ad uso forno a legna e ripostiglio di circa mq. 9 posto in Comune di Lucca, frazione “Palmata” censito al Catasto Terreni nel **Foglio, 30 mappale, 238**.
- Successione legittima apertasi in data 23.08.2012 in morte della Sig.ra [] nata il 18.01.1934 a Lucca, registrata presso l’Agenzia Delle Entrate di Lucca il 07.08.2013 Rep. 1771 Vol. 9990/13, ed ivi trascritta il 19.08.2013 al n. **8.695** di Registro Particolare, mediante il quale [] gli vengono assegnati i diritti di piena proprietà e la quota di **1/4 ciascuno ed assieme** per l’intero 1/1 su un fabbricato rurale posto in Comune di Lucca, censito al Catasto Terreni nel **Foglio, 30 mappale, 238**.
- Ai fratelli [] i diritti di 1/3 gli sono pervenuti per atto di “Divisione a stralcio” ai rogiti Notaio G. Politi, del 06.11.2013 Rep. **80.635/22.056**, registrato a Lucca il 27.11.2013 al n. 7.860 ed ivi trascritto in data 02.12.2013 al n. **11.757** di Registro Particolare, mediante il quale [] chiede che gli siano assegnati i beni di cui al Cespite “A”, oltre ad accettare la somma di €. 35.000,00 a tacitazione di ogni suo avere a titolo di conguaglio. I condividenti [] si dichiarano tacitati e soddisfatti di ogni loro avere originato dalla comunione sciolta relativamente al componente [] ed acquisiscono la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà, sul fabbricato rurale posto in Comune di Lucca, censito al Catasto Terreni nel **Foglio, 30 mappale, 238** ed altri beni.

- A [] i diritti di piena proprietà 1/1 le sono pervenuti per atto di “Cessione di diritti e divisione” ai rogiti Notaio G. Losito, del 18.07.1991 Rep. 35.400/6.783, registrato a Lucca il 29.07.1991 al n. 2.392 ed ivi trascritto il 29.07.1991 al n. **7.708-7.709** di Registro Particolare, mediante il quale [] nata a Lucca il 25.02.1936, Cod. Fiscale GNN PIA 36B65 E715T e [] nata a Lucca il 20.09.1940, Cod. Fiscale GNN MRA 40P60 E715S, ciascuna disponendo dei propri diritti e congiuntamente fra loro, vendono alla sorella [] che accetta ed acquista, i diritti pari a **2/3** di cui è già proprietaria dei restanti diritti di 1/3, prevenuti per Successione del padre [] [] apertasi il 18.10.1989, Denuncia 12 Vol. 1346 registrata a Lucca in data 07.03.1990, su fabbricato rurale posto in Comune di Lucca, censito al Catasto Terreni nel **Foglio, 30 mappale, 238** ed altri beni
- Atto di “Accettazione espressa di eredità” ai rogiti Notaio G. Politi stipulato in data 06.11.2013 Rep. **80.635/22.056**, registrato a Lucca il 27.11.2013 al n. 7.860 ed ivi trascritto in data 02.12.2013 al n. **11.756** di Registro Particolare, a favore [] [] per la quota di **1/4** ciascuno di piena proprietà, contro [] deceduta il 23.08.2012, in qualità di proprietaria per la quota pari all'intero 1/1 sul fabbricato rurale posto in Comune di Lucca, censito al Catasto Terreni nel **Foglio, 30 mappale, 238** assieme ad altri beni.
- Atto di “Accettazione Tacita di eredità” ai rogiti Notaio G. Politi del 06.11.2013 Rep. **80.635**, trascritto a Lucca il 12.11.2021 al n. **14.719** di Registro Particolare, a favore [] [] per la quota di 1/12 ciascuno contro [] deceduto il 18.10.1989 per la quota di 1/3 sul fabbricato rurale posto in Comune di Lucca, censito al Catasto Terreni nel **Foglio, 30 mappale, 238** assieme ad altri beni.

Si riporta integralmente quanto descritto nel quadro D della nota

“Con la presente si trascrive atto di Accettazione Tacita di eredità in morte del sig. [] nato a Lucca il 08.11.1995 e deceduto in data 18.10.1989, da parte di nipoti [] i quali accettano in rappresentazione della propria madre, [] nata il 18.01.1934 a Lucca e deceduta il 23.08.2012, senza compiere atti che potessero comportare Accettazione Tacita dell'eredità relitta del proprio padre, [] L'accettazione Tacita di eredità

nasce da atto di divisione ai rogiti del Notaio Politi Guido da Lucca in data 06.11.2013, Rep. n. 80635, trascritto in data 02.12.2013 ai nn. 15883/11757.

Vincoli e Servitù

- Con Atto di “Divisione” ai rogiti Notaio G. Politi, del 06.11.2013 Rep. 80.635, così recita: *“Servitù risultante dagli atti d’obbligo a favore degli enti gestori di utenze di pubblica utilità (ENEL, TELECOM, GAS, ACQUEDOTTO FOGNATURA ecc.) occorrenti per l’allacciamento dell’unità immobiliare abitativa di cui al lotto “B” (mappale 238) alle reti dei servizi pubblici medesimi oppure a favore del Comune.”*
- Si precisa che la zona di palmata è soggetta al vincolo di natura storica-artistica-paesaggistica (Art. 190 1985 e lettera G art.142 “Aree tutelate per legge”) e Vincolo consortile.
- Vincolo Paesaggistico – Ambientale Legge 29.06.1939 n.1497
- Vincolo Idrogeologico R. D. L. 30.12.1923 n. 3267

- **Quesito 9)** *Stima del valore del bene, determinato con criteri prudenziali e calcolato in base alla superficie commerciale per metro quadro e attribuzione del valore complessivo.*

criterio di stima beni in **Lucca fraz. Palmata**

Per determinare il valore più probabile di mercato, il sottoscritto ha effettuato un’indagine conoscitiva-estimativa presso agenzie immobiliari in loco, su immobili simili corredati di resede, compresi nello stesso settore di mercato, con caratteristiche analoghe, edificati all’incirca nello stesso periodo e ricadenti nella stessa zona.

Preso in esame il territorio del Comune di Lucca, in particolare la frazione di Palmata, si può notare che la suddetta area ricade in una zona panoramica prevalentemente collinare, situata a 168 metri di altitudine, distante da Lucca circa 8 Km..

Considerato che il manufatto adibito a forno e ripostiglio con sottostante pollaio, dista circa quattro metri dall’abitazione attigua,, si ipotizza che il suddetto immobile sia stato una pertinenza dell’abitazione e pertanto si può considerare come vano accessorio non comunicante a servizio indiretto della casa, suscettibile di riduzione in percentuale riferita al valore €/mq. da applicare alla civile abitazione.

Sviluppo Valutazione Palmata mappale 238

Appresi i valori O.M.I. emessi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia Delle Entrate, nel Comune di Lucca, Zona "Ponte a Moriano", con destinazione "Residenziale", tipologia "Abitazioni di tipo economico", stato conservativo "Normale", pari ad €/mq. 1.000,00 minimo ed €/mq. 1.450,00 massimo

Considerata la vetustà, lo stato di manutenzione, la precarietà della struttura portante con falde di copertura interamente avvolte da un telo impermeabile con mura parzialmente lesionate che necessitano di una ristrutturazione importante, il sottoscritto valuta tutto quanto considerato come detrazioni da applicare al prezzo di stima.

Conosciuta la superficie commerciale del forno unito al ripostiglio pari a **9 mq.** complessivi, privo di luce e di resede esclusiva il sottoscritto ritiene utile fare una stima prudente affinché sia reso più appetibile in fase di aggiudicazione.

Tutto ciò premesso ed esaminato, e fatta ogni giusta considerazione, lo scrivente ritiene congruo applicare al manufatto oggetto di stima, un valore di mercato scaturito da una media matematica dei valori OMI per le civili abitazioni pari ad **€/mq. 1.225 ,00.**

Ipotizzato il forno come vano accessorio indiretto, l'esperto prende a riferimento i "Rapporti Mercantili" espressi in termini di percentuale che attribuiscono alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto a quello della superficie principale. Il valore ridotto evidenzia per alcuni beni uno stato che necessita di imminente ristrutturazione. Questo coefficiente (grandezza adimensionale) definisce semplicemente il "rapporto economico" tra il valore al metro quadrato di superficie secondaria rispetto alla superficie principale da applicare come segue:

Destinazione locali	Superficie mq.	Rapp. Mer.le %	Sup. Comm.le mq.
Forno	mq. 9	25 %	mq. 2,25

Valutazione

Forno	mq. 2,25	x	€/mq. 1.225,00	€ . 2.756,25
Quota di proprietà ½	<input type="text"/>	½	<input type="text"/>	Valore Arrotondato € . 2.700,00

Sviluppo Valutazione Appartamento mappale 207 sub. 1 - Cascina mappale 238

Appresi i valori O.M.I. emessi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia Delle Entrate, nel Comune di Capannori, Zona “Marlia - Lammari”, con destinazione “Residenziale”, tipologia “Abitazioni di tipo economico”, stato conservativo “Normale”, pari ad €/mq. 950,00 minimo ed €/mq. 1.400,00 massimo

Considerata la vetustà, lo stato di manutenzione di entrambe i fabbricati, la resede comune dell’abitazione e conosciute entrambi le superfici, il sottoscritto ritiene utile, ai fini della procedura esecutiva, fare una stima prudente affinché sia reso più appetibile in fase di aggiudicazione.

Tutto ciò premesso ed esaminato, e fatta ogni giusta considerazione, lo scrivente ritiene congruo applicare all’abitazione e alla casina, un valore di mercato scaturito dalla media matematica dei valori OMI per le civili abitazioni pari ad **€/mq. 1.175 ,00.**

Valutata la cantina pertinenza dell’abitazione, come vano accessorio indiretto, l’esperto prende a riferimento i “Rapporti Mercantili” espressi in termini di percentuale che attribuiscono alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto a alla superficie principale. Il valore ridotto evidenzia per alcuni beni uno stato che necessita di imminente ristrutturazione. Questo coefficiente (grandezza adimensionale) definisce semplicemente il “rapporto economico” tra il valore al metro quadrato di superficie secondaria rispetto alla superficie principale da applicare come segue:

Destinazione locali	Superficie mq.		Rapp. Mer.le %	Sup. Comm.le mq.
Appartamento	mq. 65	x	100 %	mq. 65
Cascina	mq. 55	x	25 %	mq. 13,75

Valutazione

Appartamento	mq. 65	x	€/mq. 1.175,00	€ . 76.375,00
Cascina	mq. 13,75	x	€/mq. 1.175,00	€ . 16.156,25
Appartamento quota ½	€ . 76.375,00	x	½	€ 38.187,50
Cascina quota 1/6	€ . 16.156,25	x	1/6	€ . 2.692,70

RIEPILOGO

Forno	Quota di ½ <input type="text"/> - ½ <input type="text"/>	€. 2.700,00
Appartamento	Quota di ½ <input type="text"/>	€. 38.000,00
Cascina	Quota di 1/6 <input type="text"/>	€. 2.700,00
Totale		€. 43.400,00

Valore complessivo dei beni di proprietà

IN CIFRA TONDA €. 43.000,00

Si allega:

- 1) Documentazione fotografica.
- 2) Catasto: Visure, Planimetrie, Estratti di mappa.
- 3) Conservatoria: Elenco sintetico delle formalità, Note.
- 4) Copia atti di provenienza.
- 5) Valori O.M.I. tratti dalla Banca Dati delle quotazioni Imm.ri dell'Ag. Delle Entrate
- 6) Difformità.

Con ossequi

Porcari lì 31 luglio '24

Il Tecnico
Geom. Luigi Di Giulio