



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.ssa A.L. OLIVA

CUSTODE:  
I.V.G LUCCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Flavio Bonuccelli**

CF:BNCFVL54E02L833P  
con studio in VIAREGGIO (LU) Via Puccini 144  
telefono: 0584961423  
email: flavio.bonuccelli@libero.it  
PEC: flavio.bonuccelli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2023

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA , frazione TORRE DEL LAGO PUCCINI, della superficie commerciale di **3.180,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TERRENO DI FORMA PROSSIMA ALLA RETTANGOLARE, DI GIACITURA PIANEGGIANTE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DELLA FONTANELLA, SUL QUALE INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE DI TIPO PREFABBRICATO NON OGGETTO DELLA STIMA IN QUANTO DI PROPRIETA' DI AZIENDA AGRICOLA E NON DEGLI ESECUTATI.

LA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DEL TERRENO E' DI MQ 3.180.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 540, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 3,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38
- foglio 38 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1740, reddito agrario 13,48 €, reddito dominicale 15,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38  
SUL TERRENO E' PRESENTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE AD USO AVICOLO CHE VIENE SPOSTATO MEDIANTE TRAINO CON TRATTORE ALL' OCCORRENZA
- foglio 38 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.180,00 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>€. 101.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 81.400,00</b>



trova:

Data della valutazione:

20/11/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto, stipulato il 12/01/2022, con scadenza il 31/12/2031, registrato il 03/02/2022 a VIAREGGIO ai nn. 000450 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 100 EURO ANNUI.

IL CONTRATTO DI AFFITTO RIGUARDA LE SEGUENTI PARTICELLE IDENTIFICATE IN CATASTO, TUTTE NEL FOGLIO 38: 695-696-697--940-1028-1847 SUB. 2- 1913 ( oggetto del pignoramento ) E LE PARTICELLE 863-864 non oggetto del pignoramento. L' IMPORTO DI EURO 100,00 ANNUO E' RELATIVO ALL' INTERO COMPENDIO OGGETTO DEL CONTRATTO DI AFFITTO E DEVE CONSIDERARSI INIQUO IN QUANTO PALESEMENTE INFERIORE DI 1/3 DEL GIUSTO CANONE ( ART. 2923 COMMA 3 C.C. ).

### 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:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/11/2021 a firma di G.D.P. SIENA ai nn. 686 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7.000.

Importo capitale: 1554,80.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/10/2021 a firma di TRIBUNALE VERONA ai nn. 3287 di repertorio, iscritta il 02/02/2022 a LUCCA ai nn. 210, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 135.000.

Importo capitale: 116.965,22.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/10/2022 a firma di G-D-P- LUCCA ai nn. 890 di repertorio, iscritta il 24/03/2023 a LUCCA ai nn. 576, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 8856,76.

Importo capitale: 4.428,38.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/05/2015 a firma di NOTAIO STEFANI ai nn. 1426 di repertorio, iscritta il 08/05/2015 a LUCCA ai nn. 768 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 280.000.

Importo capitale: 140.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/07/2018 a firma di TRIBUNALE VICENZA ai nn. 2172 di repertorio, iscritta il 20/06/2019 a LUCCA ai nn. 1466, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 208.132,91.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/04/2019 a firma di TRIBUNALE REGGIO EMILIA ai nn. 767 di repertorio, iscritta il 17/09/2019 a LUCCA ai nn. 2282 RP, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 58.928,44.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/10/2021 a firma di G.D.P. DI SIENA ai nn. 627 di repertorio, iscritta il 18/11/2021 a LUCCA ai nn. 2937, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 6.000.

Importo capitale: 842,40.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

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

pignoramento, stipulata il 21/12/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 4951 di repertorio, trascritta il 20/01/2023 a LUCCA ai nn. 735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 27/09/2022 a firma di TRIBUNALE LUCCA ai nn. 3795 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a LUCCA ai nn. 14343, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a DIRITTI DI 1/2

#### 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'immobile ricade in zona a vincolo paesaggistico.  
si veda inoltre l'allegato Certificato di destinazione Urbanistica.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il manufatto precario che insiste sul terreno è di proprietà dell'azienda agricola e non degli esecutati, persone fisiche e pertanto non rientra nella valutazione.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/06/1980), con atto stipulato il 02/06/1980 a firma di NOTAIO A. SARTINI ai nn. 28686 di repertorio, trascritto il 23/06/1980 a LUCCA ai nn. 5289.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLE 695-696-697

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/06/1980), con atto stipulato il 02/06/1980 a firma di NOTAIO A. SARTINI ai nn. 28686 di repertorio, trascritto il 23/06/1980 a LUCCA ai nn. 5289.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 38 PARTICELLE 695-696-697

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. **53963**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE MANUFATTI PRECARI, presentata il 04/10/2012 con il n. 0053963 di protocollo.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 399 DEL 5/9/2011

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

REGOLAMENTO UIRBANISTICO vigente, in forza di delibera N. 52 DEL 4/11/2019, l'immobile ricade in zona AGRICOLA. Vedi certificato di destinazione urbanistica allegato

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta ..

Il manufatto in oggetto è autorizzato come precario, ma non è di proprietà degli esecutati per cui



dovrà essere rimosso

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

Si tratta di manufatto precario da rimuovere, non accatastato.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA , FRAZIONE TORRE DEL LAGO  
PUCCINI

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a VIAREGGIO VIA DELLA FONTANELLA , frazione TORRE DEL LAGO PUCCHINI, della superficie commerciale di **3.180,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

TERRENO DI FORMA PROSSIMA ALLA RETTANGOLARE, DI GIACITURA PIANEGGIANTE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DELLA FONTANELLA, SUL QUALE INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE DI TIPO PREFABBRICATO NON OGGETTO DELLA STIMA IN QUANTO DI PROPRIETA' DI AZIENDA AGRICOLA E NON DEGLI ESECUTATI.

LA SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA DEL TERRENO E' DI MQ 3.180.

Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 695 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 540, reddito agrario 2,79 €, reddito dominicale 3,89 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38
- foglio 38 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 1740, reddito agrario 13,48 €, reddito dominicale 15,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38  
SUL TERRENO E' PRESENTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE AD USO AVICOLO CHE VIENE SPOSTATO MEDIANTE TRAINO CON TRATTORE ALL' OCCORRENZA
- foglio 38 particella 697 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 900, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: l' intero lotto confina con via della Fontanella, particelle 731-733-895-1123-978-257-266-1697-1906 del foglio 38

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO DI FORMA PROSSIMA ALLA RETTANGOLARE, DI GIACITURA PIANEGGIANTE, ACCESSIBILE DIRETTAMENTE DA VIA DELLA FONTANELLA, SUL QUALE INSISTE UN MANUFATTO PRECARIO SU RUOTE DI TIPO PREFABBRICATO, NON OGGETTO DELLA STIMA.

IL TERRENO E' RECINTATO E DOTATO DI CANCELLO CARRABILE IN FERRO SCORREVOLE LUNGO LA VIA DELLA FONTANELLA.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE COMPLESSIVA	3.180,00	x 100 %	= 3.180,00
<b>Totale:</b>	<b>3.180,00</b>		<b>3.180,00</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: 08/11/2023

Fonte di informazione: AGENZIA PUNTO PRIMO

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: TORRE DEL LAGO A MONTE VIA AURELIA

Superfici principali e secondarie: 2500

Superfici accessorie:

Prezzo: 62.000,00 pari a 24,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/11/2023

Fonte di informazione: CASA.IT



Descrizione: TERRENO AGRICOLO  
Indirizzo: TORRE DEL LAGO  
Superfici principali e secondarie: 1300  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 39.000,00 pari a 30,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

NON SONO STATI REPERITI ATTI DI COMPRAVEDNITA DI TERRENI AGRICOLI NELLA ZONA; I VALORI AGRICOLI MEDI (VAM) DELLA PROVINCIA DI LUCCA SONO AGGIORNATI ALL' ANNO 2'010 E PERTANTO NON UTILIZZABILI E COMUNQUE NON RISPESCHIANO IL REALE ANDAMENTO DI MERCATO PER PICCOLI LOTTI.

DALLE INFORMAZIONI ASSUNTE NELLA ZONA, I VALORI SI ATTESTANO EFFETTIVAMENTE FRA UN MINIMO DI 25 EURO/MQ A MASSIMO 35 /MQ A SECONDA DELL' UBICAZIONE E DELLE DOTAZIONI ( RECINZIONI, ACQUA, CORRENTE ELETTRICA ).

NEL CASO IN SPECIE VIENE CONSIDERATA LA PRESENZA DI RECINZIONE CON CANCELLO CARRABILE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.180,00 x 32,00 = **101.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.760,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.760,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene è stato determinato per comparazione sulla base dei valori medi di zona, tenuto conto della viabilità e delle condizioni del terreno, nonché della sua destinazione.

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	3.180,00	0,00	101.760,00	101.760,00
				<b>101.760,00 €</b>	<b>101.760,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

NON RICORRE IL CASO

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: **€. 101.760,00**

**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: **€. 20.352,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 8,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.400,00**

