



Bonucelligeometri

flavio@bonucelligeometri.it - alessandro@bonucelligeometri.it - stefano@bonucelligeometri.it

TRIBUNALE DI LUCCA

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

RG 2645/2019

EREDITA' GIACENTE DI

1

GIUDICE DOTT.^{SSA} MARIA GIULIA D' ETTORE

*Geom. Flavio Bonucelli * geom. Alessandro Bonucelli * geom. Stefano Bonucelli
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio * Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104*





Con provvedimento del 17.09.2021, a seguito dell' istanza fatta dal Curatore dell' eredità dott. Alberti, è stata disposta la nomina del sottoscritto CTU al fine di valutare i beni relitti dalla successione di
apertasi in Camaiore il giorno 15 ottobre 2009.

I chiamati all' eredità, in assenza di testamento, sono il coniuge
e i figli .

Con atto notaio Mauro Cristiani di Campiglia Marittima rep. 119.302 del giorno 8 gennaio 2010 registrato a Piombino il 19 gennaio 2010 al n. 146 si è proceduto alla formazione dell' inventario dell' eredità;
con dichiarazione resa davanti al Cancelliere del Tribunale di Lucca in data 5 febbraio 2010 n. 256/2010 V.G. gli eredi legittimi hanno accettato l' eredità, atto trascritto a Lucca il 23 febbraio 2010 al n. 2040 del R.P..
in data 30 novembre 2010 al n. 12691 RP e in data 6 dicembre 2010 al n. 12704 R.P. veniva trascritta a Livorno la denuncia di successione di Stefanini Stefano Francesco Maria registrata a Pietrasanta il giorno 11.10.2010 al n. 495 volume 9990.

I beni caduti in successione sono i seguenti:

in comune di Chianni (PI), catasto terreni:

- Foglio 56 particella 15 di mq 689.970
- Foglio 56 particella 17 mq 2.700
- Foglio 56 particella 19 di mq 6.470
- Foglio 56 particella 36 di mq 787.860

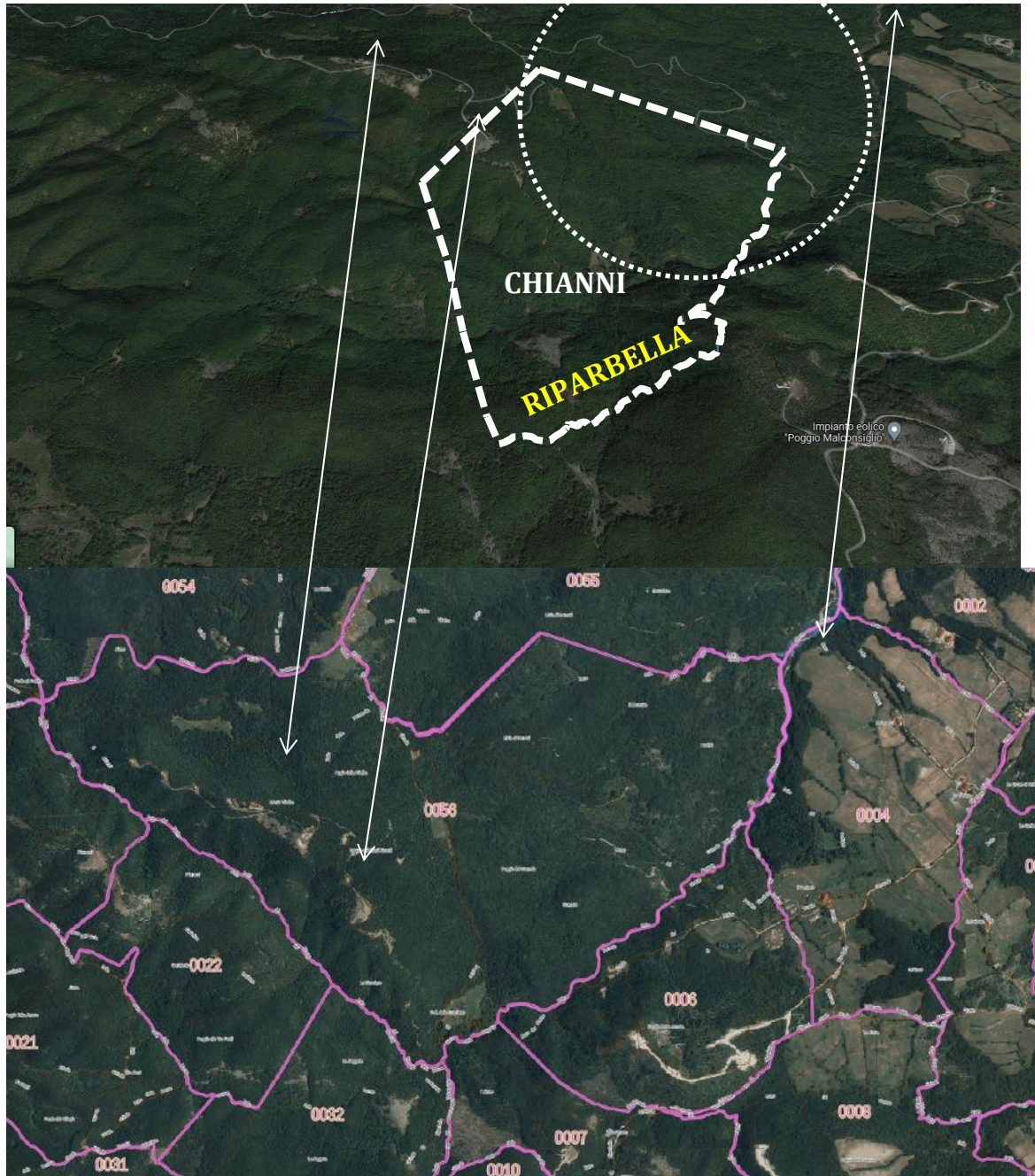
In comune di Riparbella (PI), catasto terreni:

- Foglio 6 particella 9 di mq 60.370
- Foglio 6 particella 16 di mq 5.160
- Foglio 6 particella 17 di mq 4.410
- Foglio 6 particella 18 di mq 6.030





In particolare si tratta di terreni per lo più boschivi posti al limite fra i comuni di Chianni e Riparbella, il cui confine è rappresentato dal torrente Sterza, ad una altitudine variabile da ml 300 a 500 sul livello del mare,





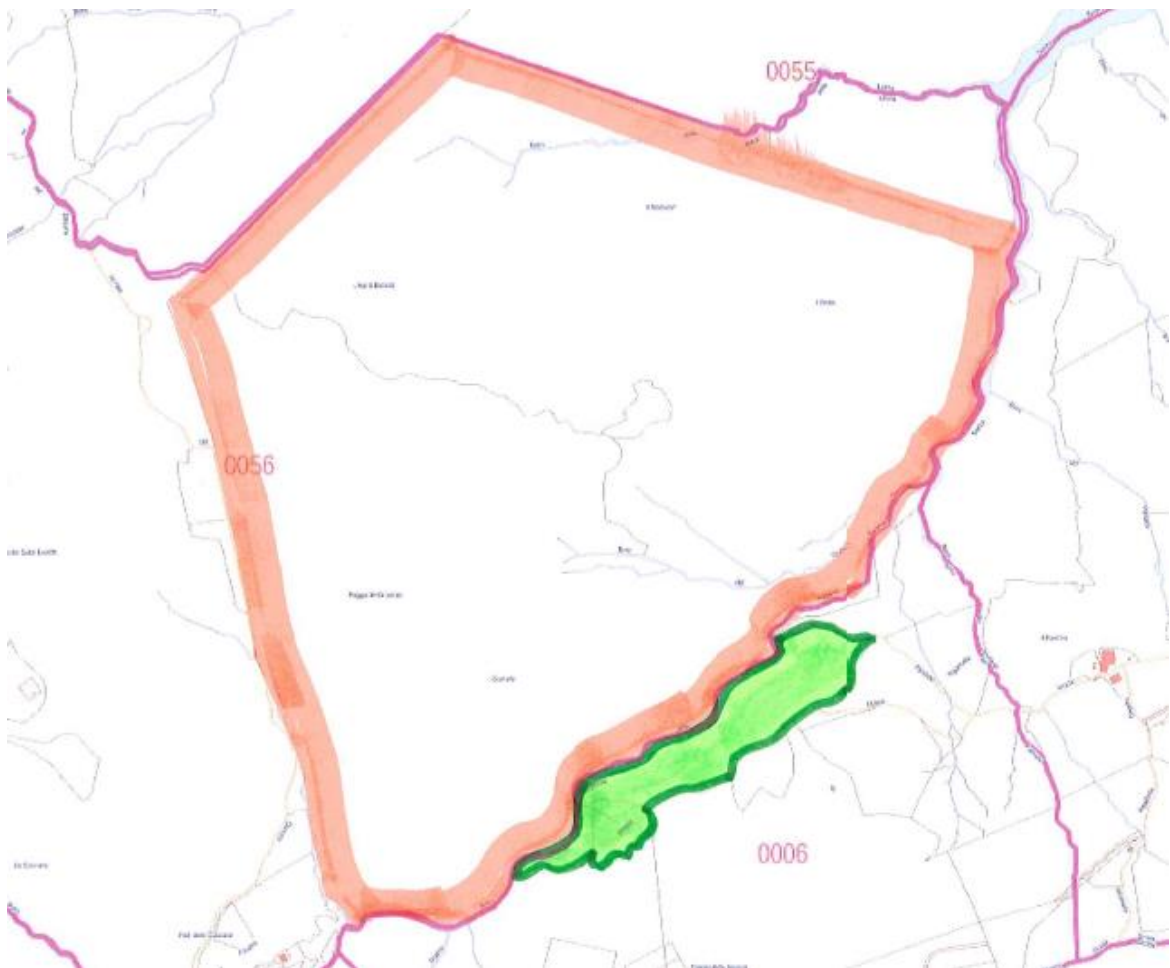
Al catasto terreni del comune di Chianni (bordo arancione) risultano intestati a _____ per 1/3 ciascuno, e così rappresentati:

- Foglio 56 partic. 15 - bosco ceduo classe 4 - mq 689.970 RD 142,54 RA 178,17
- Foglio 56 partic. 17 - pascolo classe 2 - mq 2.700 RD 0,70 RA 0,28
- Foglio 56 partic. 19 - pascolo classe 2 - mq 6.470 RD 1,67 RA 0,67
- Foglio 56 partic. 36 - bosco ceduo classe 3 - mq 787.860 RD 447,59 RA 203,45

Al catasto terreni del comune di Riparbella (colore verde) i beni in oggetto risultano intestati a _____

per 1/3 ciascuno, e così rappresentati:

- Foglio 6 partic. 9 - bosco ceduo classe 3 - mq 60.370 RD 34,30 RA 9,35
- Foglio 6 partic. 16 - seminativo classe 5 - mq 5.160 RD 3,73 RA 5,33
- Foglio 6 partic. 17 -seminativo classe 5 - mq 4.410 RD 3,19 RA 4,56
- Foglio 6 partic. 18 - bosco ceduo classe 3 - mq 6.030 RD 3,43 RA 0,93





I terreni in oggetto confinano complessivamente:

Con le particelle 14-33-34-23-24-42 del foglio 56 del comune di Chianni;

con la particella 52 del foglio 55 del comune di Chianni;

con le particelle 60-57-13-3 e 6 del foglio 6 del comune di Riparbella.



I terreni in oggetto erano pervenuti nel dante causa

, in regime di separazione dei beni quale titolare dell'omonima ditta individuale, nel modo seguente:

- Quanto ai terreni in comune di Chianni censiti nel foglio 56 particella 15 e ai terreni in comune di Riparbella censiti nel foglio 6 particelle 9 - 16-17-18 per acquisto fattone da poteri di con sede in con atto notaio Giovanni Simonelli rep. 22877 del 2 ottobre 2003 , trascritto a Livorno il 17 ottobre 2003 al n. 10.229 R.P.;
- Quanto ai terreni in comune di Chianni censiti nel foglio 56 particelle 17-19-36 per acquisto fattone da poteri di con sede in con atto notaio Giovanni Simonelli rep. 24.815 del 29 luglio 2005 trascritto a Livorno il 6 agosto 2005 al n. 8934 R.P.



Si segnalano le seguenti iscrizioni:

- N. 1086 del 25.2.2005 - ipoteca volontaria gravante, fra l' altro, tutte le particelle in oggetto a favore di per l' iscritta per complessivi euro 10.000,000 a garanzia della somma mutuata di euro 5.000.000,00 in forza di atto di mutuo notaio Giovanni Simonelli rep. 24286 del 10.2.2005, della durata di anni 20. L' ipoteca riguarda anche altri immobili di proprietà di terzi.

In particolare è intervenuto, assieme ad altro soggetto, quale fidejussore solidale con la parte mutuataria fino a concorrenza dell' importo massimo di euro 10 milioni.

Risultano le seguenti annotazioni:





ANNOTAZIONE presentata il 15/01/2010 Servizio di P.I. di LIVORNO
Registro particolare n. 196 Registro generale n. 832
Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

ANNOTAZIONE presentata il 11/04/2012 Servizio di P.I. di LIVORNO
Registro particolare n. 648 Registro generale n. 5212
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE presentata il 21/02/2018 Servizio di P.I. di LIVORNO
Registro particolare n. 474 Registro generale n. 2995
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

Le annotazioni n. 648 del 2012 e 474 del 2018 sono relative alla cancellazione dell'ipoteca (restrizione) su particelle poste nel comune di Riparbella di proprietà di
" " .

- IPOTECA GIUDIZIALE al n. 591 RP del 23.03.2012 in forza di Decreto Ingiuntivo Tribunale di Pisa del 15 marzo 2012 rep. 412 iscritta per euro 65.000,00 a garanzia della somma di euro 58.858,96 a favore di
, contro
e gravante tutte le particelle in oggetto.
- IPOTECA GIUDIZIALE al n. 1418 del 6.7.2012 derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Pisa rep. 177/2012 del 7.6.2012, iscritta per euro 150.000,00 di cui euro 104.000,00 di capitale, a favore di
, contro per i diritti di 1/3 su tutte le particelle in oggetto.
- IPOTECA GIUDIZIALE al n. 747 del 15/04/2013 in forza di Decreto Ingiuntivo tribunale di Pisa rep. 410/2013 del 23/03/2013 iscritta per euro 27.477,76 di cui euro 24.977,76 di capitale, a favore di
e contro
gravante tutte le particelle in oggetto.
- IPOTECA GIUDIZIALE al n. 748 del 15/04/2013 in forza di Decreto Ingiuntivo tribunale di Pisa rep. 410/2013 del 23/03/2013 iscritta per euro 12.825,92 di cui euro 24.977,76 di capitale, a favore di



- e contro _____, gravante per i diritti di 1/3 tutte le particelle in oggetto.
- IPOTECA GIUDIZIALE al n. 749 del 15/04/2013 in forza di Decreto Ingiuntivo tribunale di Pisa rep. 410/2013 del 23/03/2013 iscritta per euro 12.825,92 di cui euro 24.977,76 di capitale, a favore di _____ e contro _____, gravante per i diritti di 1/3 tutte le particelle in oggetto.
 - IPOTECA LEGALE al n. 925 del 13.5.2013 in forza di iscrizione a ruolo rep. 146/6213 del 06/05/2013 a favore di _____ iscritta per euro 2.926.317,78 di cui euro 1.463.158,89 di capitale, contro _____ gravante per i diritti di 1/3 le particelle 15 e 36 del foglio 56 del comune di Chianni.
 - IPOTECA LEGALE al n. 926 del 13.5.2013 in forza di iscrizione a ruolo rep. 148/6213 del 06/05/2013 a favore di _____ iscritta per euro 2.926.317,78 di cui euro 1.463.158,89 di capitale, contro _____ gravante per i diritti di 1/3 le particelle 15 e 36 del foglio 56 del comune di Chianni.
 - IPOTECA LEGALE al n. 646 del 7.4.2015 in forza di iscrizione a ruolo rep. 359/6215 del 31/03/2015 a favore di _____ iscritta per euro 3.052.436,78 di cui euro 1.526.218,39 di capitale, contro _____ gravante per i diritti di 1/3 tutte le particelle in oggetto.



CRITERI DI VALUTAZIONE

In linea generale, la valutazione dei beni immobili si basa sul confronto, con la ricerca di comparabili mediante verifiche di atti di compravendita in epoca recente presso la conservatoria dei registri immobiliari competente o mediante la ricerca di immobili sul mercato (*asking price*). Nel caso in esame, tuttavia, nel periodo intercorrente dal 1.11.2019 al 30.11.2021 la ricerca effettuata presso la Conservatoria di Livorno ha dato esito negativo, a conferma della mancanza di un mercato che, nella





fattispecie, può essere rivolto esclusivamente a imprenditori agricoli della zona.

È quindi il caso in cui si possono utilizzare i VAM (Valori Agricoli Medi) dell' Agenzia delle Entrate che, per i comuni in oggetto, risalgono all' anno 2019, e quindi coerenti.

COMUNE DI CHIANNI

- Foglio 56 partic. 15 - bosco ceduo mq $689.970 \times 0,19 = 131.094,30$
- Foglio 56 partic. 17 - pascolo - mq $2.700 \times 0,15 = 405,00$
- Foglio 56 partic. 19 - pascolo - mq $6.470 \times 0,15 = 970,50$
- Foglio 56 partic. 36 - bosco ceduo - mq $787.860 \times 0,19 = 149.693,40$
- TOTALE 282.163,20

COMUNE DI RIPARBELLA

- Foglio 6 partic. 9 - bosco ceduo - mq $60.370 \times 0,19 = 11.470,30$
- Foglio 6 partic. 16 - seminativo - mq $5.160 \times 0,77 = 3.973,20$
- Foglio 6 partic. 17 -seminativo - mq $4.410 \times 0,77 = 3.395,70$
- Foglio 6 partic. 18 - bosco ceduo - mq $6.030 \times 0,19 = 1.145,70$
- TOTALE 19.984,90

VALORE DI STIMA COMPLESSIVO EURO 302.148,10

Occorre tuttavia sottolineare come, a prescindere dai valori teorici sopra indicati, l' appetibilità dei terreni in oggetto sia estremamente limitata a imprenditori agricoli della zona, e pertanto di difficile collocazione sul mercato, considerata anche la rilevante somma derivata dalla particolare estensione delle particelle, pur in presenza di valori unitari minimali.

Si ritiene pertanto dover abbattere il valore di stima del 20% in funzione delle oggettive difficoltà di alienazione, per un valore complessivo, arrotondato, di euro 240.000,00=

Viareggio, 23 dicembre 2021

Geom. Flavio Bonucelli
(documento firmato digitalmente)

