

Tribunale di Lucca

liquidatore Rag. Da Montelatico Fabiano

Proprietà:

– piena proprietà diritti di 5/6

Identificazione dei beni immobili

Appezamento di terreno pianeggiante di forma regolare posto in Comune di Porcari, interno alla via Toschino. Vi si accede direttamente dalla via Toschino tramite cancello carrabile e strada privata asfaltata.

Risulta rappresentata al **Catasto dei Terreni** del Comune di Porcari, nel foglio **10**, al giusto conto, dal mappale **715**, qualità seminativo di classe 1, mq. 810 con il Reddito Domenicali di €. 6,68 ed il Reddito Agrario di €. 4,60.

Ai soli fini della storia catastale si precisa che il mappale 715 deriva dall'impianto meccanografico. Confina con il mappale 716, con il mappale 761, con il mappale 1470 e con il mappale 981 e comunque salvo altri e più recenti o come meglio in fatto.

Il terreno in oggetto risulta adibito a vigneto, ben tenuto e curato, corredato da un manufatto (precario) con struttura in pali di legno e tamponatura laterale e copertura in lamiera grecate zincate, con pavimento in battuto di cls. Lateralmente a detta struttura precaria vi è un'ulteriore area pavimentata in battuto di cls. Detto terreno risulta recintato su tre lati, con recinzione in paletti di ferro e rete metallica ed un lato risulta libero. L'accesso al terreno è delimitato da un cancello in ferro e rete metallica. L'accesso al terreno avviene direttamente da via Foschino, unicamente tramite passo (cancello carrabile) su strada privata asfaltata di proprietà di terzi. Detto cancello e strada gravano sui mappali 133 e 716 del foglio 10. Il tutto come meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo

L'immobile, alla data del sopralluogo risulta nella disponibilità dei proprietari.

Vincoli ed oneri giuridici

Visura Conservatoria RR.II. Lucca aggiornata al 04/11/2025.

Non risultano vincoli ed oneri giuridici.

Altre informazioni per l'acquirente

Le spese di gestione non sono ipotizzabili in quanto dipendono fondamentalmente dal tipo di conduzione dei possessori. Lo smaltimento di ogni eventuale rifiuto presente al momento della vendita del fabbricato e dei terreni, da eseguirsi nei modi e nel rispetto di normative specifiche, è da intendersi a carico dell'aggiudicatario che se lo assume. Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore né altri

soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricade il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, non risulta essere sottoposta a particolari vincoli di tutela. Insistono altresì sull'area i vigenti vincoli: edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale e/o di Piano Operativo comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dal Reticolo Idrografico della Regione Toscana, quelli derivanti dalla normativa sismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

Servitù attive e passive

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con pubblici atti o resi pubblici debitamente trascritti nei Pubblici Registri Immobiliari, ad eccezione per quelle costituite per destinazione, ivi comprese quelle derivanti dallo stato dei luoghi, derivanti dalla costruzione del fabbricato per passaggio di tubazioni, utenze, luci e vedute reciproche fra le varie unità immobiliari, nonché con i patti e le servitù costituite e/o richiamate nei titoli di provenienza, al cui contenuto in proposito viene dunque fatto espresso riferimento. Si riporta quanto descritto nell'atto di provenienza relativamente alla strada privata di proprietà di terzi con cui si accede al terreno in oggetto: *"Vi si accede direttamente da via Toschino unicamente tramite passo su strada privata di proprietà di terzi, come praticato da oltre venti anni, come parte alienante espressamente dichiara e garantisce."*

Limiti ed assunzioni

In relazione all'incarico ricevuto il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.

- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.
- Non sono state fatte verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati, presentati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti proposti e/o asseverato dai professionisti.

Provenienza

In ordine ad atto di compravendita ai rogiti del notaio Bianca Puccinelli del 21/12/2018 repertorio n. 4.330, trascritto a Lucca il 02/01/2019 al n. 20 di registro particolare, pervenne dal
nato il 14/11/1973 a Lucca.

Pratiche Edilizie

Non sono state rintracciate pratiche edilizie relative al manufatto, alla pavimentazione adiacente ed alla recinzione.

Giudizi di Conformità

- *Conformità Edilizia* - NON conforme

Si precisa che, in relazione alla verifica di sanabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili, tenendo conto delle limitazioni nelle indagini svolte ed esposte, rimane impossibile, da parte dello scrivente, fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione e/o adeguamento delle eventuali difformità riscontrate comporta una valutazione a carattere discrezionale, in quanto di esclusiva competenza delle Amministrazioni Comunali e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti gli immobili. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali

essi stessi rimandano ogni parere e/o decisioni all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione e/o rimessa in pristino, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedere alla rimessione in pristino stato dei luoghi o, qualora lo ritenga possibile e conveniente, adire il procedimento di sanatoria o fiscalizzazione delle opere realizzati senza i prescritti titoli abilitativi. Detti oneri, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore dell'immobile come esposto al punto "Valutazione".

Destinazione Urbanistica

Il terreno in oggetto, ricade nel R.U. Vigente del Comune di Porcari in zona:

Art. 37 - Zone H.6 aree destinate dal P.S. ad insediamenti urbani che vengono tenute di riserva per i successivi Regolamenti Urbanistici o per cui viene sospesa l'edificabilità in ragione delle prescrizioni sul rischio idraulico.

37.3. Le zone classificate H.6 distinte nel QP -Tavola 2 - Planimetria Generale degli Interventi, comprendono le parti del territorio che in questo R.U. Sono considerate di riserva: quindi non sono attualmente edificabili ma potranno esserlo nei successivi Regolamenti Urbanistici. In queste aree di riserva ricadono sia zone urbane di antica o di recente formazione, sia aree di frangia degli insediamenti urbani destinate alla riqualificazione ambientale e alla riconfigurazione degli insediamenti tramite anche interventi di edilizia residenziale, sia zone destinate alle attività produttive.

37.4. Destinazioni d'uso ammesse per tali aree:

- edifici residenziali esistenti;
- edifici ed attività produttive agricole di cui alla L.R.T. n.1/05 senza realizzazione di nuovi manufatti destinati alla residenza o a pertinenze di servizio di tale attività;
- viabilità privata e pubblica;
- piazze, larghi stradali, aree destinate all' esposizione temporanea di beni e manufatti;
- verde privato;
- parcheggi privati;

37.5. In dette zone potranno realizzarsi ampliamenti delle sedi stradali sia per il traffico motorizzato sia per le piste ciclabili e per la viabilità pedonale; possono inoltre essere previsti impianti di verde, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche come fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti ecc.; pertinenze e manufatti a servizio della viabilità. I terreni ricadenti all'interno di queste aree di riserva non sono computabili ai fini del calcolo dei parametri urbanistici per le aree omogenee retrostanti . Per gli edifici

residenziali ricadenti in dette aree di riserva, esistenti alla data di adozione del presente R.U., si applicano le norme relative alle zone B.1. capoverso 1.5 lettera b). In queste aree sono consentite demolizioni parziali o totali degli edifici esistenti con la possibilità di ricostruire il volume demolito entro un perimetro di ml. 50 dall'edificio esistente.

37.6 Procedura d'intervento per gli edifici esistenti: Intervento diretto subordinato al rilascio del Permesso di Costruire; piano di recupero per gli interventi di ristrutturazione urbanistica con demolizione e ricostruzione.

Valutazione

Data la particolarità del terreno oggetto di stima, la difficoltà di comparazione con altri terreni simili ed in zone limitrofe, il sottoscritto ha ritenuto di utilizzare come criterio di stima, un procedimento che tenga conto del suo stato attuale, dello stato di conservazione, della situazione urbanistica e della difficoltà di accesso. Dando quindi un valore al mq. che racchiuda quanto descritto e considerando la superficie del terreno, ricavata dalla visura catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Catastali; Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca Servizi Pubblicità Immobiliare, ufficio tecnico di Comune di Porcari, agenzie e studi professionali della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle valutazioni immobiliari, ed inoltre immobiliare.it – idealista.it .

Tenendo conto di quanto sopra descritto, la difficoltà di comparazione con altri immobili simili ed ubicati in zone limitrofe, e conoscenze utili per il caso in esame, si ritiene di adottare il seguente valore di mercato, pari ad €. 20,00/mq.. Tale valutazione ha tenuto conto delle spese per la rimessa in pristino delle irregolarità edilizie rilevate. Infine si precisa che l'applicazione del valore unitario (€. x mq. di superficie commerciale), non è un parametro di riferimento tassativo del valore del bene in rapporto alla sua effettiva superficie, ma esprime un'entità utile concomitante con gli altri fattori sopra descritti, essendo pertanto meramente indicativo e funzionale per determinare un ordine generale di grandezza dei beni stimati, i quali specificatamente dovranno essere intesi "a corpo e non a misura".

Valore di mercato del terreno nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 16.200,00 (sedecimiladuecento/00), arrotondato a cifra tonda **€. 16.000,00 (sedecimila/00)**.

Tutto quanto sopra in pagine trenta fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, lì 06/05/2025

geom. Luca Dini
(firmato digitale)

Allegati:

- Estratti di Mappa; e
- Documentazione fotografica.