

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

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

Liquidazione Controllata n° 27 / 2024

Consulente Tecnico del Liquidatore
geom. Luca Turri

Liquidatore
Dott. Maurizio Giuseppe GATTI

Perizia Tecnica di Stima

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n° 1.399, con studio in Lucca, via Mazzini n° 70, tel. 0583 467 579, e-mail: info@tergeometriassociati.it, con la presente relazione al Dottor Maurizio Giuseppe GATTI, Liquidatore della Liquidazione Controllata rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 27/2024, in ordine a Sentenza n. 90/2024 pubblicata in data 25 settembre 2024, Repertorio n. 138/2024 del 25 settembre 2024, al conto della signora

corrente nel Comune di
codice fiscale e numero d'iscrizione nel Registro
delle Imprese di Lucca partita I.V.A.
circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà del soggetto debitore.

PREMESSO

- che il soggetto debitore

sulla base di quanto riferito allo scrivente dal Liquidatore, risulta essere titolare dei diritti di proprietà su alcuni appezzamento di terreno ubicati nei Comuni di Piazza Al Serchio (LU) e San Romano in Garfagnana (LU);

- che la signora , come risulta dall'Estratto di Matrimonio rilasciato in data 8 aprile 2025 dal Comune di , risulta avere contratto matrimonio in data con il signor nato a il e gli sposi hanno optato per il regime della separazione dei beni;

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un CESPITE UNICO che individuerà i beni oggetto di perizia;

- che l'ausiliario del Liquidatore, per l'espletamento del mandato ricevuto, ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso il Settore Territorio e Ambiente del Comune di San Romano in Garfagnana (LU) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Al Serchio (LU).

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

•••CESPITE UNICO•••

Debitore:

Oggetto:

I diritti della piena proprietà spettanti alla

su vari

appezzamenti di terreno per lo più boscato, di natura montana e dalla destinazione urbanistica "agricola", identificati da complessive 10 (dieci) particelle catastali, 8 (otto) delle quali situate sul territorio del Comune di Piazza Al Serchio (LU), alle Località "Le Piane", "Alla Villa" e "Carvatello", per una superficie catastale pari a mq. 29.329,00 e 2 (due) sul territorio del Comune di San Romano Garfagnana (LU), alla località "Fosso della Tana", per una superficie catastale pari a mq. 11.675,00.

Confini:

Le particelle di terreno situate sul territorio del Comune di Piazza Al Serchio (LU), nel foglio catastale 23, risultano così confinate:

- particella 52, confinata con particelle 32, 56, 55, 53, 77,76, 51;
- particelle 106 e 127, adiacenti, confinate complessivamente con particelle 89, 90, 107, 128, 151, 149, 144, 125, 124;
- particelle 174 e 176, adiacenti, confinate complessivamente con particelle 173, 150, 175, 152, 198, 197, 172;
- particella 211, confinata complessivamente con particelle 210, 212, strada regionale 445 radd. identificata sia dal vecchio tracciato che nel nuovo tracciato rappresentato dal mappale 296;
- particella 236, confinata complessivamente con particelle 237, 254, 252, strada regionale 445 radd. identificata sia dal vecchio tracciato (particella 306) che nel nuovo tracciato rappresentato dal mappale 297;
- particella 192, confinata complessivamente con particelle 171, 145, 172, 193, 194, 191, 190.

Le particelle di terreno situate sul territorio del Comune di San Romano in Garfagnana (LU), nel foglio catastale 13, risultano così confinate:

- particella 726, confinata complessivamente con particelle 687, 727, 750, 723, 725, 681;
- particella 749, confinata complessivamente con particelle 723, 750, 727, 729, 751, 989 e particelle 57 e 56 del foglio 23 del comune di Piazza Al Serchio.

Tutto quanto sopra come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

Referenze Catastali:

I terreni risultano così rappresentati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali:

- al Catasto Terreni del Comune di Piazza Al Serchio (LU):

- foglio **23**, particella **52**, castagneto da frutto di classe 5, superficie di mq. 11.292, Reddito Dominicale € 2,33 e Reddito Agrario € 0,58;
- foglio **23**, particella **106**, pascolo arborato di classe 1, superficie di mq. 2.617, Reddito Dominicale € 1,35 e Reddito Agrario € 0,68;
- foglio **23**, particella **127**, castagneto da frutto di classe 5, superficie di mq. 7.907, Reddito Dominicale € 1,63 e Reddito Agrario € 0,41;

-- foglio **23**, particella **174**, castagneto da frutto di classe 5, superficie di mq. 1.854, Reddito Dominicale € 0,38 e Reddito Agrario € 0,10;

-- foglio **23**, particella **176**, incolto produttivo di classe U, superficie di mq. 495, Reddito Dominicale € 0,05 e Reddito Agrario € 0,18;

-- foglio **23**, particella **192**, bosco ceduo di classe 2, superficie di mq. 2.385, Reddito Dominicale € 0,99 e Reddito Agrario € 0,37;

-- foglio **23**, particella **211**, pascolo arborato di classe 3, superficie di mq. 2.230, Reddito Dominicale € 0,46 e Reddito Agrario € 0,23;

-- foglio **23**, particella **236**, castagneto da frutto di classe 5, superficie di mq. 550, Reddito Dominicale € 0,11 e Reddito Agrario € 0,03;

- al Catasto Terreni del Comune di San Romano in Garfagnana (LU):

-- foglio **13**, particella **726**, castagneto da frutto di classe 5, superficie di mq. 3.182, Reddito Dominicale € 0,66 e Reddito Agrario € 0,16;

-- foglio **13**, particella **749**, pascolo cespugliato di classe U, superficie di mq. 8.493, Reddito Dominicale € 2,63 e Reddito Agrario € 0,88.

Provenienza Ventennale:

Alla

, non in proprio, ma quale titolare dell'impresa individuale denominata

la piena proprietà sui terreni descritti risulta pervenuta per atto di acquisto ai rogiti dell'Avvocato Vincenzo De Luca, Notaio in Borgo a Mozzano (LU), del 9 novembre 2017, repertorio n. 46.423, raccolta n. 15.890, trascritto a Lucca l'11 dicembre 2017 al n. 13394 di registro particolare, da poteri dei signori

Ai fini della continuità delle trascrizioni si precisa che:

- ai signori i diritti della quota pari ad 1/2 (un mezzo) ciascuno, pervennero in virtù della successione *ab intestato*

del rispettivo coniuge e padre signor

come

risulta dalla relativa denuncia presentata presso la competente Agenzia delle Entrate di Lucca in data 13 aprile 2017, rubricata al n. 176, volume 9.990/17 e trascritta a Lucca l'8 giugno 2017 al n. 6101 di registro particolare. Accettazione dell'eredità trascritta a Lucca l'11 dicembre 2017 ai numeri 13395 e 13396 di registro particolare.

- il signor _____ era divenuto proprietario dei terreni nel seguente modo :

-- per la quota pari ad 1/2 (un mezzo) in virtù della successione (a titolo di legato) della signora

_____ regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio Tolomei, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 9 novembre 1976 al n. 659, volume 46 e trascritto a Lucca il 24 dicembre 1976 al n. 9118 di registro particolare;

- per la restante quota pari ad 1/2 (un mezzo) in virtù della successione *ab intestato* del fratello signor

_____ come risulta dalla relativa denuncia presentata presso il competente Ufficio del Registro di Castelnuovo di Garfagnana in data 5 maggio 2005, rubricata al n. 6, volume 260 e trascritto a Lucca il 2 gennaio 2006 al n. 15 di registro particolare (il quale ne era divenuto titolare in virtù della menzionata successione - a titolo di legato - della Signora Vergai Clea, apertasi il 10 maggio 1976).

• **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli e comunque rilevanti per la libera circolazione degli immobili** •

• Trascrizioni:

- NULLA

• Iscrizioni:

- NULLA

Servitù attive e passive:

Dalla consultazione degli atti catastali e dal sopralluogo effettuato emergono le seguenti servitù:

- servitù “apparente” di elettrodotto con traliccio che, dalla sovrapposizione ortografica della cartografia catastale con quella aerofotogrammetrica dei luoghi, appare insistere sul mappale 127 del foglio 23 del Comune di Piazza Al Serchio e con le aree sottostanti del medesimo mappale 127 e del mappale 106 interessate dal passaggio aereo di cavi;

- vari mappali identificanti i terreni in esame risultano interessati dal passaggio di strade interpoderali o sentieri.

Possesso:

Il soggetto debitore ha dichiarato a verbale allo scrivente che i terreni in oggetto risultano locati alla società

impegnandosi a produrre all'ausiliario del Liquidatore, copia del contratto entro sette giorni dalla sottoscrizione del verbale avvenuta in data 4 aprile 2025. A tutt'oggi niente è stato prodotto al riguardo.

Con PEC in data 4 aprile 2025 assunta al protocollo n. 43704 dell'Agenzia delle Entrate, lo scrivente ha richiesto la verifica dell'esistenza di contratti di locazione e/o comodato stipulati dalla

e in data 14 aprile 2025, con PEC assunta al protocollo n. 47409 e che in copia si allega, l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Territoriale di Castelnuovo di Garfagnana, ha risposto testualmente che: *“In relazione alla Vs. richiesta prot. 43704 del 07/04/2025, si comunica che da interrogazione in anagrafe tributaria la sig.ra non risulta avere contratti/comodati registrati in qualità di locatore/proprietario.”*

Al riguardo, in assenza di notizie certe fornite dalla debitrice, anche in presenza della risposta negativa dell'AdE, lo scrivente non può escludere l'esistenza di una scrittura privata di locazione o comodato non portata alla formalità della registrazione.

Stato dell'immobile e altre notizie:

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, i terreni descritti risultano intestati alla signora .

Si precisa che:

a) Gli appezzamenti di terreno visionati al momento del sopralluogo, risultavano in stato di abbandono, coperti da una fitta vegetazione per lo più boschiva e relativo sottobosco e pertanto di difficile individuazione sui luoghi anche con riferimento alle linee di confine che non risultavano tracciate; ogni azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'acquirente avendo lo scrivente tenuto conto di detta circostanza nella determinazione del valore di vendita indicato nel proseguo;

b) Alcuni degli appezzamenti di terreno, al momento del sopralluogo, risultavano interessati dal passaggio di strade poderali o sentieri, in entrambe casi verosimilmente percorse anche da soggetti terzi;

c) Il soggetto debitore ha dichiarato a verbale allo scrivente che, per quanto a sua conoscenza, con riferimento ai terreni in oggetto:

- non risultano liti con terzi, anche solo minacciate;
- non sono presenti sugli stessi cisterne o vasche interrate;
- non sono presenti sugli stessi rifiuti di qualsiasi genere depositati o interrati.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano 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 dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini 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 ai 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, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica.

Vincoli:

L'area in cui ricadono i terreni in questione risulta essere assoggettata, in linea generale, ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Sismico;

- parte in Fascia di rispetto all'elettrodotto;

- parte in Fascia di rispetto stradale;

- Vincolo Paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/2004 art. 136 e al D. Lgs. 42/2004 art. 142 lettera g - I territorio coperti da foreste e da boschi;

- parte in Vincolo Idrogeologico aree boscate nascente dalla Legge Forestale - Regione Toscana n. 39/2000 e del successivo Regolamento di Attuazione emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 8 agosto 2003, n. 48/R e successive modifiche e integrazioni.

Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, di Piano Strutturale Comunale, di elettrodotto, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda.

Situazione urbanistico-edilizia:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Piazza Al Serchio (LU) il 19 marzo 2025, le particelle catastali costituenti i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificate nei vigenti strumenti urbanistici comunali:

- nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale i terreni identificati in catasto nel foglio 23, particelle 52, 106, 127, 174, 176, 192, risultano classificati in “ZONE BOSCADE” mentre nel Piano Operativo Intercomunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 dell'11 marzo 2024 risultano classificati in “ZONA E2.1 - Aree Boscate (art.76);

- nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale il terreno identificato in catasto nel foglio 23, particella 211, risulta classificato in “ZONE AGRICOLE O COLTURE PROMISCUE” mentre nel Piano Operativo Intercomunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 dell'11 marzo 2024 risultano classificati in “ZONA E2.1 - Aree Boscate (art.76);

- nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale il terreno identificato in catasto nel foglio 23, particella 236, risulta classificato in “ZONE AGRICOLE O COLTURE PROMISCUE” mentre nel Piano Operativo Intercomunale adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 dell'11 marzo 2024 risultano classificati in “ZONA E2.2 - Aree boscate di particolare valore paesaggistico(art.77).

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Romano in Garfagnana (LU) al protocollo n. 1920 il 18 marzo 2025, le particelle catastali costituenti i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificate nei vigenti strumenti urbanistici comunali:

- nel vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 10 aprile 2019 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 26 novembre 2019 di conformazione alla disciplina del PIT-PPR regionale, i terreni identificati in catasto nel foglio 13, particelle 726 e 749, risultano classificati in “TERRITORIO RURALE esterno al perimetro del territorio urbanizzato” per il quale valgono le disposizioni di cui agli art. 35 e 36 delle NTA del RU citato e Titolo IV, capo III, della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e relativo regolamento di attuazione DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R;

- nel Piano Operativo Intercomunale (POI) adottato e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n.14, parte II, del 3 aprile 2024, le aree in questione ricadono in zona “E - AREE RURALI” di cui agli artt. 65 e seguenti delle NTA del POI.

Con l'adozione del suddetto strumento urbanistico comunale, le aree in esame risultano altresì sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.103 della L.R. n. 65/2014.

Stima:

La valutazione dei terreni é stata determinata "a corpo" e non a misura, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento del sopralluogo effettuato.

L'indicazione del valore, riferito al parametro di Superficie Catastale al mq., va quindi interpretato come un ulteriore indizio atto a confermare il giudizio di stima emesso " a corpo".

• Criterio di Stima •

Il procedimento di stima utilizzato è quello comunemente definito nella pratica estimativa come “*stima diretta o commerciale*”.

L'individuazione del prezzo al metroquadrato di Superficie Catastale utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile in questione, è stato individuato, in mancanza di comparabili qualificati, consultando i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e la pubblicazione “Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016” pubblicato da “*exeo edizioni*” apportando poi le dovute correzioni con riferimento a tutti i pregi e i difetti delle aree e della zona in cui i medesimi sono ubicati, delle qualità intrinseche ed estrinseche degli stessi oltre alla posizione rispetto al centro urbano, la distanza dai servizi primari, la relazione tra domanda ed offerta del mercato immobiliare della zona per immobili simili con particolare attenzione alle destinazioni urbanistiche attribuite alle aree dal vigente strumento urbanistico comunale, nonché alle criticità individuate; il tutto come meglio descritto nel successivo capitolo “*Descrizione Particolareggiata*”.

• Descrizione Particolareggiata •

Trattasi dei diritti della piena proprietà spettanti alla

su vari

appezzamenti di terreno per lo più boscato, di natura montana e dalla destinazione urbanistica "agricola", identificati da complessive 10 (dieci) particelle catastali, 8 (otto) delle quali situate sul territorio del Comune di Piazza Al Serchio (LU), alle Località "Le Piane", "Alla Villa" e "Carvatello", ad un'altitudine variabile da m. 659.1 a m. 459.9 sul livello del mare, per una superficie catastale pari a mq. 29.329,00 e 2 (due) sul territorio del Comune di San Romano Garfagnana (LU), alla località "Fosso della Tana", ad un'altitudine variabile da m. 622.7 a m. 552.0 sul livello del mare, per una superficie catastale pari a mq. 11.675,00.

Sull'appezzamento di terreno identificato dal mappale 127 del foglio 23 del Comune di Piazza Al Serchio parrebbe insistere un traliccio dell'alta tensione.

Nei vigenti strumenti urbanistici comunali le aree risultano classificate in "zona agricola".

Stando a quanto riferito allo scrivente, alcuni dei terreni descritti nel territorio del Comune di Piazza Al Serchio (LU), risultano raggiungibili transitando dapprima sulla Strada Regionale Toscana 445 radd. in direzione dell'abitato di Piazza Al Serchio, poi, 500 metri prima dell'

, sulla destra, si trova una ripida strada sterrata che, con una serie di curve e tornanti giunge in prossimità delle particelle 106 e 127.

I terreni di cui alle particelle 2111 e 236 si trovano lungo la Strada Regionale, rispettivamente a monte e a valle della stessa.

Come precisato al capoverso specifico, permangono alcuni dubbi sullo stato locatizio delle aree in relazione a quanto dichiarato dalla debitrice, circostanza non confermata dalle ricerche effettuate dall'Agenzia delle Entrate.

• *Valutazione* •

La valutazione dei terreni, in mancanza di comparabili qualificati, è stata operata consultando i Valori Agricoli Medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e la pubblicazione "Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016" pubblicato da "Exeo Edizioni" ed i risultati sono i seguenti:

•) Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Lucca rilevati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della regione agraria "2", con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari,

secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare 2022 (ultimi dati disponibili):

- castagneto da frutto: 4.000,00 €/Ha.
- pascolo arborato: 3.000,00 €/Ha.
- incolto produttivo: 1.500,00 €/Ha.
- bosco ceduo: 4.000,00 €/Ha.

•) Pubblicazione “Listino dei Valori Immobiliari dei terreni agricoli - Toscana 2016” pubblicato da “Exeo Edizioni”, Comune di Piazza Al Serchio - Comune di San Romano in Garfagnana:

- castagneto da frutto: val. min 3.000 €/Ha - val. max 6.000 €/Ha.
- pascolo: val. min 2.100 €/Ha - val. max 4.500 €/Ha.
- incolto sterile: val. min 900 €/Ha - val. max 1.300 €/Ha.
- bosco ceduo: val. min 2.700 €/Ha - val. max 6.000 €/Ha.

Dall’analisi dei dati reali rilevati, tenuto conto dell'ubicazione, dell'eccessiva frammentazione degli appezzamenti, della destinazione urbanistica attribuita all'area, dei vincoli e servitù esistenti, della stagnazione del mercato per immobili simili in conseguenza dell'assenza di domanda sul mercato, lo scrivente ritiene congruo attribuire i seguenti valori unitari:

- castagneto da frutto: 3.000,00 €/Ha.
- pascolo arborato: 2.000,00 €/Ha.
- incolto produttivo: 1.000,00 €/Ha.
- bosco ceduo: 3.000,00 €/Ha.

Svolti i dovuti calcoli otterremo quindi che il valore di mercato riferito ai diritti della piena proprietà spettanti al soggetto debitore sulle aree descritte, risulta essere i seguente:

Foglio	Mappale	Superficie mq.	Qualità	€/mq.	Valore €
COMUNE DI PIAZZA AL SERCHIO					
23	52	11291	Castagneto	0,3	3.387,30
23	106	2617	Pascolo	0,2	523,40
23	127	7907	Castagneto	0,3	2.372,10
23	174	1854	Castagneto	0,3	556,20
23	176	495	Incolto	0,1	49,50
23	192	2385	Bosco	0,3	715,50
23	211	2230	Pascolo	0,2	446,00
23	236	550	Castagneto	0,3	165,00
COMUNE DI PIAZZA AL SERCHIO					
13	726	3182	Castagneto	0,3	954,60
13	749	8493	Pascolo	0,2	1.698,60
TOTALE VALORE €					10.868,20

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;

- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;

- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;

- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

ritiene congruo applicare al valore di mercato determinato come sopra, una riduzione del 20% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene

attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, ad € **8.700,00** (Euro ottomilasettecento/00).

allegati:

- "1" visura catastale;
- "2" estratti di mappa catastale;
- "3" sovrapposizioni ortofotografiche;
- "4" documentazione fotografica;
- "5" copia Certificato Destinazione Urbanistica;
- "6" copia estratto di matrimonio;
- "7" copia verbale di sopralluogo;
- "8" copia PEC Agenzia delle Entrate.

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

Lucca, li: 23 aprile 2025

geom. Luca Turri



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di LUCCA
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di PIAZZA AL SERCHIO (Codice G582) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m ²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	23	52		-	CAST FRUTTO	05	1	12	91		Euro 2,33 Lire 4.516	Euro 0,58 Lire 1.129	Impianto meccanografico del 11/09/1976	
2	23	106		-	PASCOLO ARB	01		26	17		Euro 1,35 Lire 2.617	Euro 0,68 Lire 1.309	Impianto meccanografico del 11/09/1976	
3	23	127		-	CAST FRUTTO	05		79	07		Euro 1,63 Lire 3.163	Euro 0,41 Lire 791	Impianto meccanografico del 11/09/1976	
4	23	174		-	CAST FRUTTO	05		18	54		Euro 0,38 Lire 742	Euro 0,10 Lire 185	Impianto meccanografico del 11/09/1976	
5	23	176		-	INCOLT PROD	U		04	95		Euro 0,05 Lire 99	Euro 0,18 Lire 347	Impianto meccanografico del 11/09/1976	
6	23	192		-	BOSCO CEDUO	02		23	85		Euro 0,99 Lire 1.908	Euro 0,37 Lire 716	Impianto meccanografico del 11/09/1976	
7	23	211		-	PASCOLO ARB	03		22	30		Euro 0,46 Lire 892	Euro 0,23 Lire 446	FRAZIONAMENTO del 28/03/1980 in atti dal 24/01/1985 (n. 40585)	
8	23	236		-	CAST FRUTTO	05		05	50		Euro 0,11 Lire 220	Euro 0,03 Lire 55	FRAZIONAMENTO del 28/03/1980 in atti dal 24/01/1985 (n. 40585)	

Totale: Superficie 2.93.29 Redditi: Dominicale Euro 7,30 Agrario Euro 2,58

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/11/2017 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Sede BORGO A MOZZANO (LU) Repertorio n. 46423 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13394.1/2017 Reparto PI di LUCCA in atti dal 11/12/2017	

Allegato n. 1

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2025

2. Immobili siti nel Comune di SAN ROMANO IN GARFAGNANA (Codice I142) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
							ha	are ca		Dominicale	Agrario			
1	13	726		-	CAST FRUTTO	05		31	82		Euro 0,66 Lire 1.273	Euro 0,16 Lire 318	Impianto meccanografico del 11/09/1976	
2	13	749		-	PASC CESPUG	U		84	93		Euro 2,63 Lire 5.096	Euro 0,88 Lire 1.699	Impianto meccanografico del 11/09/1976	

Totale: Superficie 1.16.75 Redditi: Dominicale Euro 3,29 Agrario Euro 1,04

Intestazione degli immobili indicati al n.2

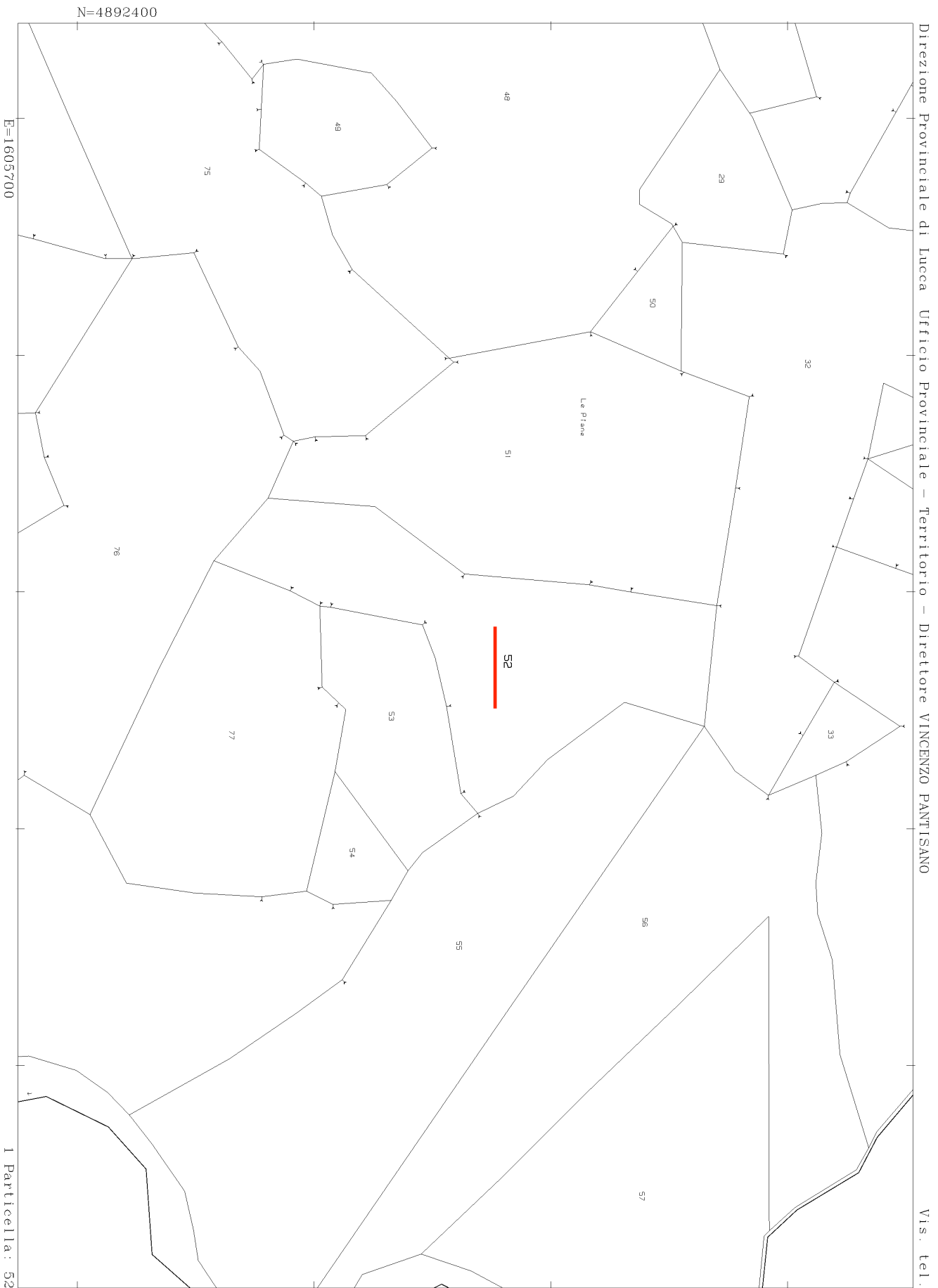
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 09/11/2017 Pubblico ufficiale DE LUCA VINCENZO Sede BORGO A MOZZANO (LU) Repertorio n. 46423 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13394.1/2017 Reparto PI di LUCCA in atti dal 11/12/2017	

Totale Generale: Superficie 4.10.04 Redditi: Dominicale Euro 10,59 Agrario Euro 3,62

Unità immobiliari n. 10

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore VINCENZO PANTISANO

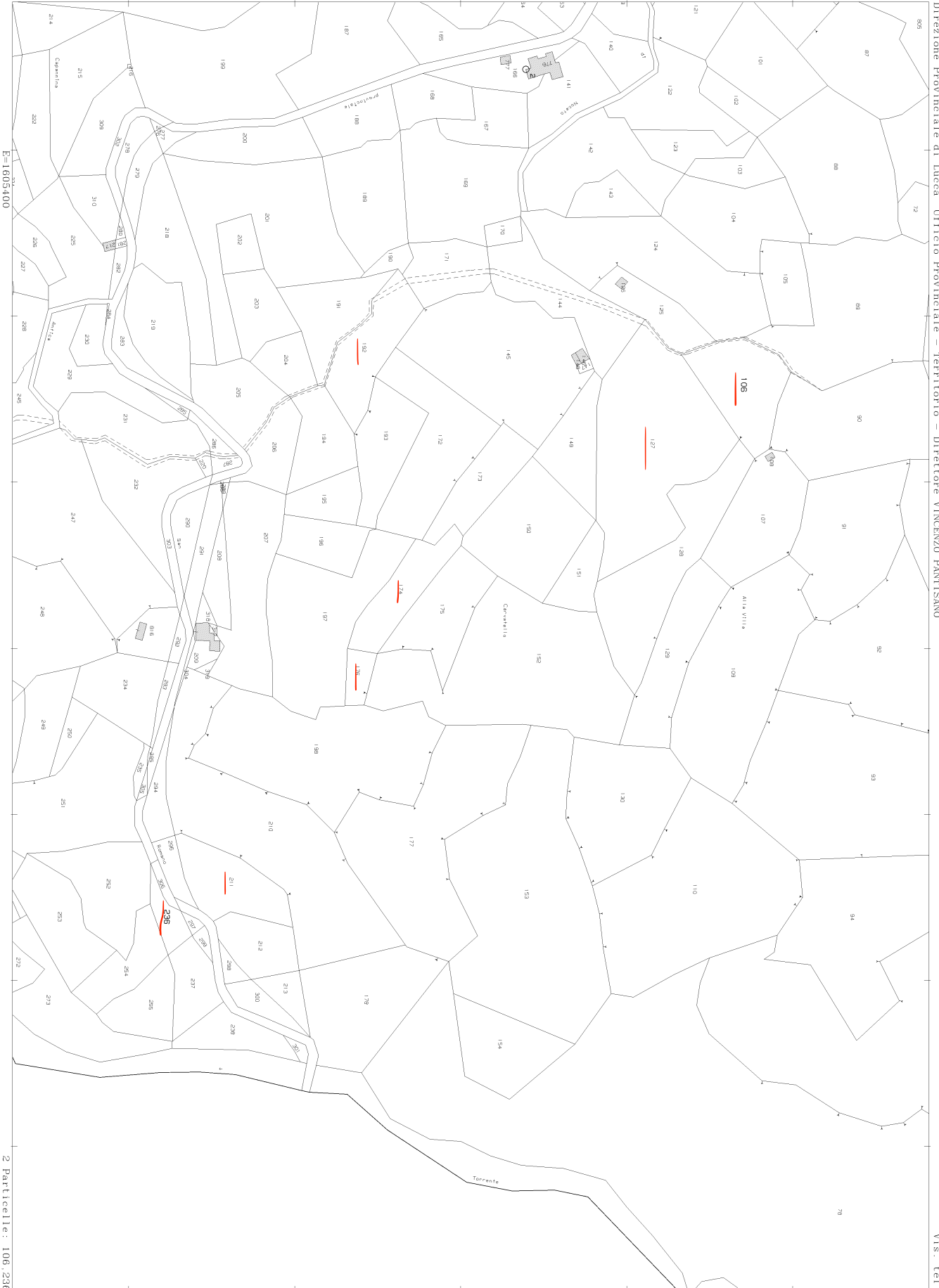
Vis. tel.

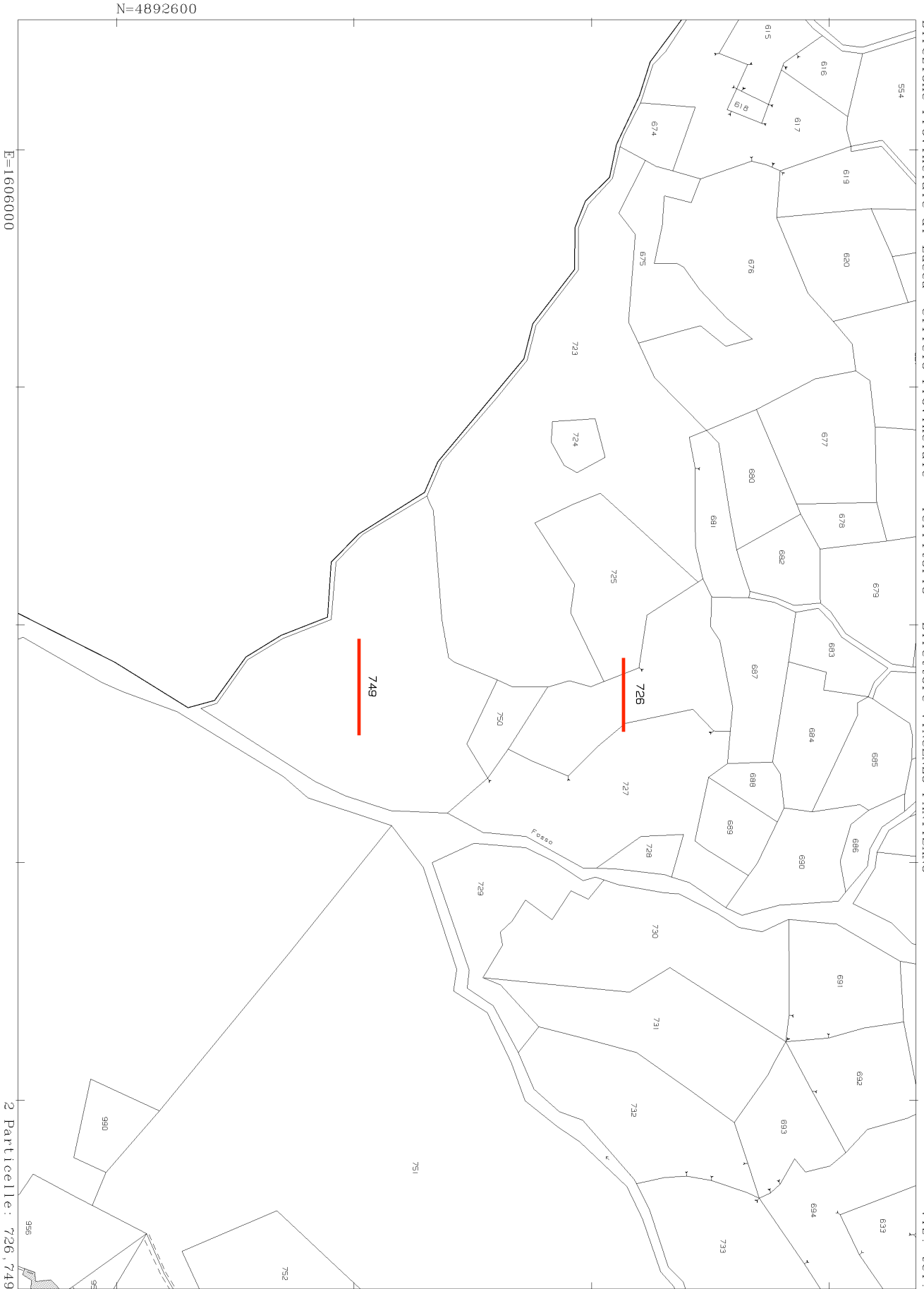
Allegato n. 2

N=4891900

E=1605400

2 Particelle: 106, 236

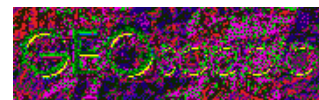




2 Particelle: 726, 749



Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Piazza Al Serchio - Foglio 23 Mappale 52

Scala 1 :2,000

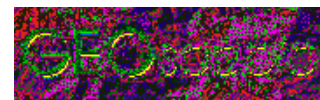
606,079.4



Allegato n. 3



Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Piazza Al Serchio - Foglio 23 Mappali 106-127

Scala 1 :2,000

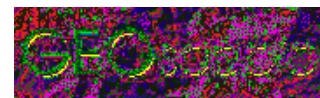
605,701.9



Allegato n. 3



Regione Toscana



Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

Piazza Al Serchio - Foglio 23 Mappali 174-176-192

Scala 1 :2,000

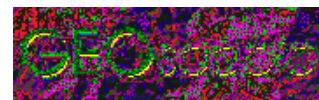
605,793.4



Allegato n. 3



Regione Toscana

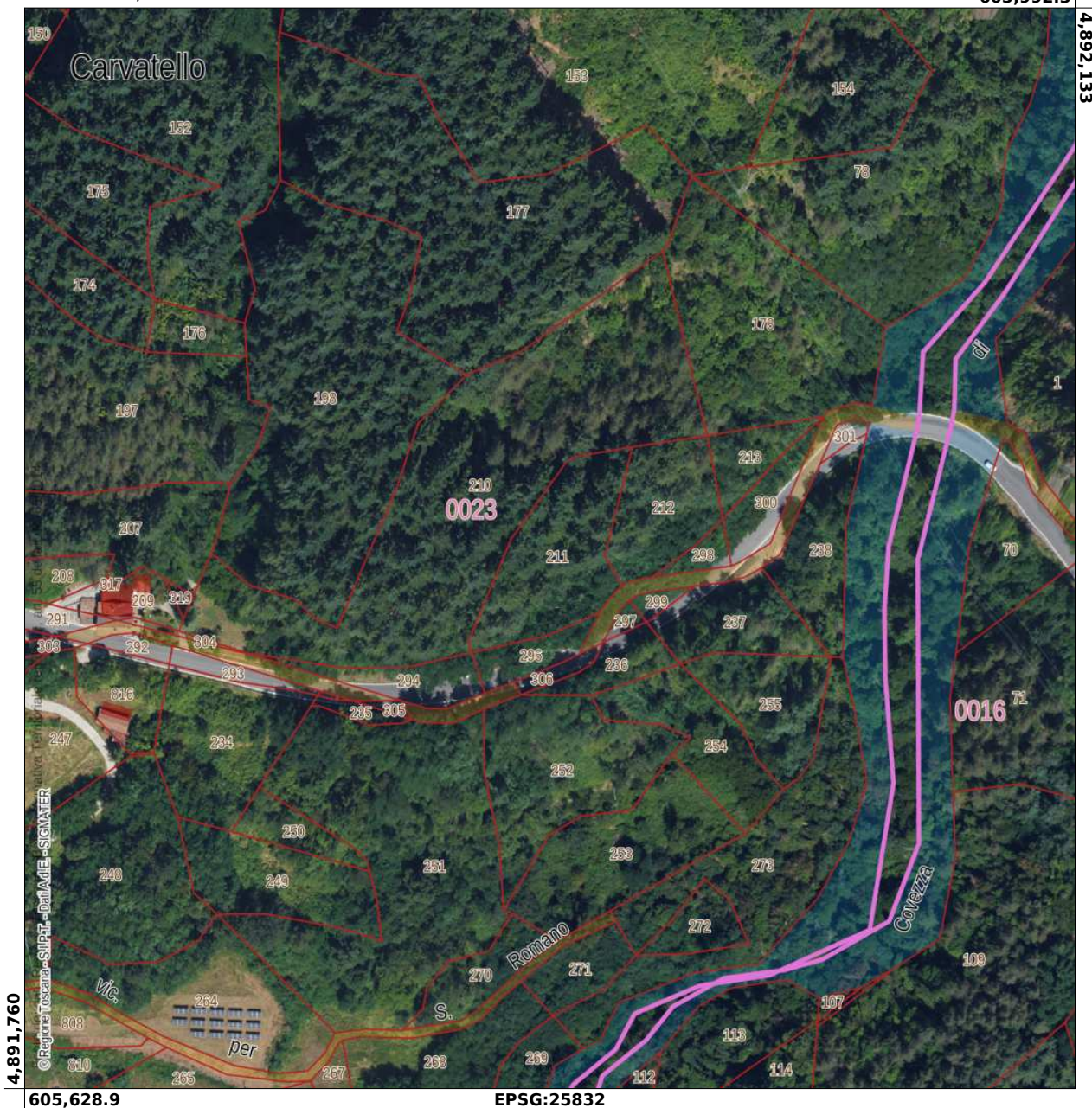


Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

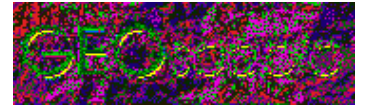
Piazza Al Serchio - Foglio 23 Mappali 211-236

Scala 1 :2,000

605,992.3



Allegato n. 3



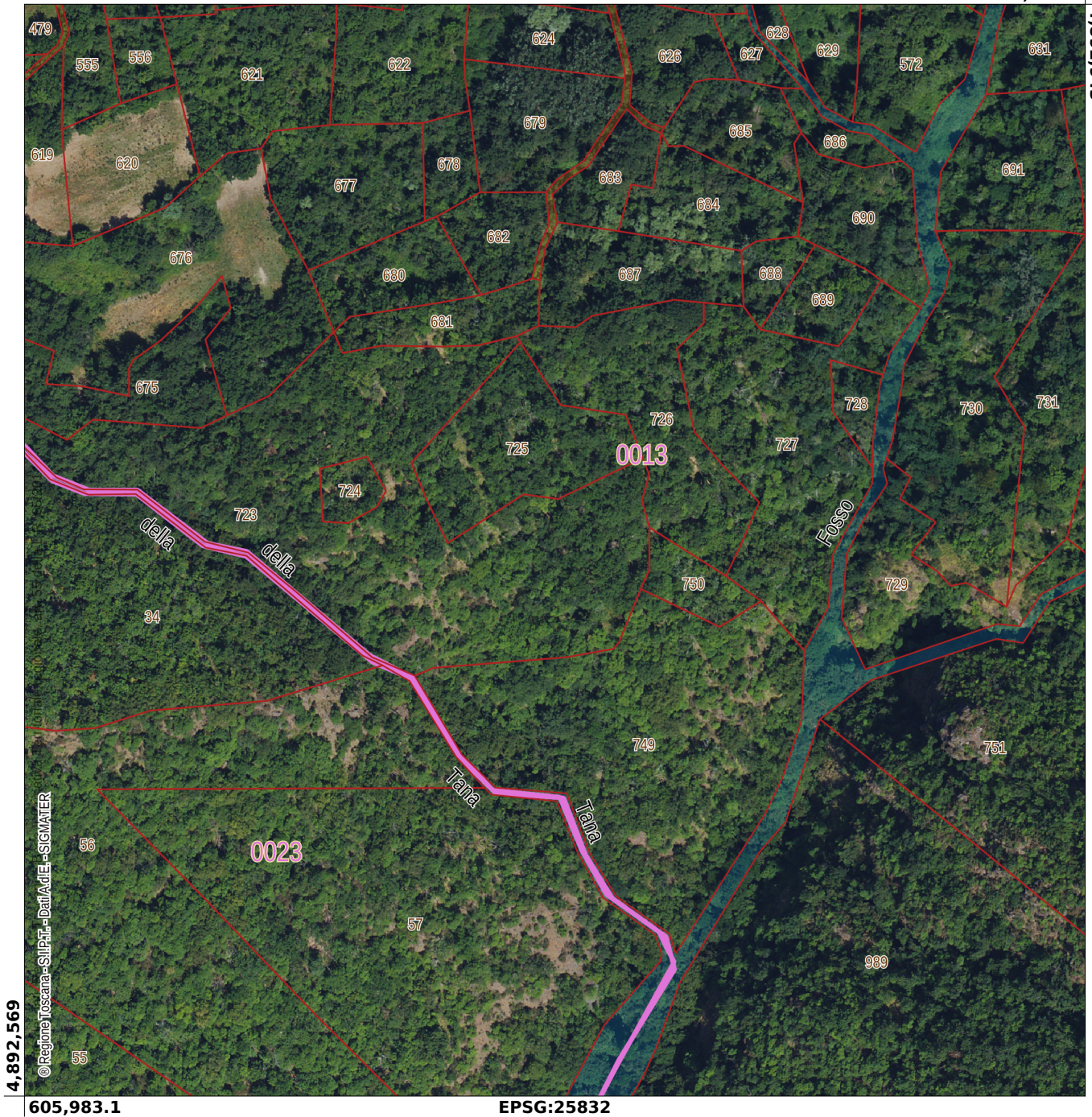
Regione Toscana - SIPT: Cartoteca

San Romano in Garfagnana - Foglio 13 Mappale 749

Scala 1 :2,000

606,346.5

4,892,943



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto n.1



Descrizione: ***Strada poderale di accesso ad alcuni terreni.***

Foto n.2



Descrizione: ***Linea elettrica e sponda del terreno Comune Piazza Al Serchio foglio 23 mappale 52***



COMUNE DI PIAZZA AL SERCHIO

PROVINCIA DI LUCCA
UFFICIO TECNICO

Via G. Marconi, 6
55035 - Piazza al Serchio (LU)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

VISTA la richiesta ricevuta il giorno 03 marzo 2025 con protocollo n.986, presentata dal geom.Turri Luca, ai fini del rilascio di certificato di destinazione urbanistica delle particelle contraddistinte al catasto terreni del Comune di Piazza al Serchio come:

- **Foglio n. 23, particelle n. 52, 106, 127, 174, 176, 192, 211 e 236;**

VISTO l'art. 30 comma 3 del DPR 380/01 e successive modifiche;

VISTO la ricevuta di pagamento di € 50,00 allegata alla richiesta in oggetto, a favore del Comune di Piazza al Serchio per i diritti di segreteria e istruttoria;

VISTA le 2 marche da bollo da € 16,00 annullate in dichiarazione sostitutiva del tecnico;

VISTO la richiesta presentata per uso consulenza tecnica d'ufficio per conto del Tribunale di Lucca;

VISTO il vigente P.R.G.C. del Comune di Piazza al Serchio;

VISTO il P.O.I. adottato con D.C.C. n. 6 del 11/03/2024;

VISTI gli atti d'ufficio;

Allegato n. 5

Pag. 1 di 2



COMUNE DI PIAZZA AL SERCHIO

PROVINCIA DI LUCCA
UFFICIO TECNICO

Via G. Marconi, 6
55035 - Piazza al Serchio (LU)

Il Responsabile del Settore Urbanistica Ing. Alessio Zampelli Iori

CERTIFICA

Che per le particelle poste nel Comune di Piazza al Serchio, con riferimento a ciascun identificativo catastale, risulta:

- **Foglio n. 23, particelle n. 52, 106, 127, 174, 176, 192**

a) Ricadono nel vigente P.R.G.C. del Comune di Piazza al Serchio in:

ZONE BOScate

b) Ricadono nel P.O.I. adottato con D.C.C. n.6 del 11/03/2024 in:

ZONA E2. 1- AREE BOScate (art 76)

- **Foglio n. 23, particella n. 211**

a) Ricade nel vigente P.R.G.C. del Comune di Piazza al Serchio in:

ZONE AGRICOLE O COLTURE PROMISCUE

b) Ricade nel P.O.I. adottato con D.C.C. n.6 del 11/03/2024 in:

ZONA E2.1- AREE BOScate (art 76)

- **Foglio n. 23, particella n. 236**

c) Ricade nel vigente P.R.G.C. del Comune di Piazza al Serchio in:

ZONE AGRICOLE O COLTURE PROMISCUE

d) Ricade nel P.O.I. adottato con D.C.C. n.6 del 11/03/2024 in:

ZONA E2.2 - AREE BOScate DI PARTICOLARE VALORE PAESAGGISTICO (art 77)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 Legge n. 183 del 12/11/2011.

Piazza al Serchio (LU), li 19/03/2025

Il Responsabile del Settore Urbanistica



Ing. Alessio Zampelli Iori

Allegato n. 5

Pag. 2 di 2



Comune di
San Romano in Garfagnana
Provincia di Lucca

Settore Territorio e Ambiente

*Imposta di bollo assolta ai sensi dell'art.3
del Decreto Ministeriale 10/11/2011,
mediante acquisto, annullamento e
conservazione dell'originale da parte del
richiedente di marca da bollo di Euro
16,00# del 26/02/2025 con numero
identificativo 01241259576901*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot. 1920

LA RESPONSABILE DEL SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Vista la richiesta via Pec in data 03/03/2025 prot. 1511 del Geom. **TURRI Luca**, nato a Lucca (LU) il 14/11/1971 c.f. TRRLCU71S14E715U, in qualità di tecnico incaricato, inerente il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dell'area sita nel territorio di questo Comune e contraddistinta al Catasto Terreni:

- al F. **13** mapp. **726-749**;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Viste le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata di cui al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 10/04/2019 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 26/11/2019 di conformazione alla disciplina del PIT - PPR regionale;

Eseguita la sovrapposizione manuale tra le cartografie del Regolamento Urbanistico suddetto e le mappe catastali con le particelle individuate nella richiesta sopra citata;

Per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi;

ATTESTA

l'area di cui sopra censita al Catasto Terreni di questo Comune e contraddistinta:

- al F. **13** mapp. **726-749** ricade in "territorio rurale esterno al perimetro del territorio urbanizzato" per il quale valgono le disposizioni di cui agli art. 35 e 36 delle NTA del RU citato e Titolo IV, capo III, della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e relativo regolamento di attuazione DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R.

Gli interventi edificatori sulle aree sopra identificate, fatte salve le eventuali limitazioni imposte dalle norme e vincoli di settore in materia edilizia, sismica, paesaggistica, ambientale e idrogeologica, sono soggetti ai disposti sopra richiamati delle NTA del Regolamento Urbanistico citato, in visione presso questo ufficio e sul sito internet istituzionale del Comune di San Romano in Garfagnana.

CERTIFICA, inoltre



Comune di
San Romano in Garfagnana
Provincia di Lucca

Settore Territorio e Ambiente

che le aree suddette sono sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.103 della L.R. n.65/2014 in relazione all'adozione del Piano Operativo Intercomunale (POI) pubblicato sul BURT della Regione Toscana n.14, parte II, del 03/04/2024. In detto strumento urbanistico adottato, in visione presso il Comune di San Romano in G.na e sul sito internet istituzionale dell'Unione Comuni Garfagnana, le aree in questione ricadono in zona "E - aree rurali" di cui agli artt. 65 e seguenti delle NTA del POI citato.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 30 - comma 3 - del D.P.R. n. 380/2001, ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio, salvo che non siano intervenute nel frattempo modificazione agli strumenti urbanistici.

Ai sensi dell'art.40, comma 2, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del rilascio, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.

Si dà atto che l'imposta di bollo di cui al DPR n. 642/1972 dovuta sulla domanda per il rilascio del presente atto è stata assolta dal richiedente ai sensi dell'art. 3 del Decreto Ministeriale 10/11/2011, mediante acquisto, annullamento e conservazione dell'originale di marca da bollo del 26/02/2025 di €uro 16,00# con numero identificativo 01241259576898, come da autocertificazione allegata alla richiesta suddetta di rilascio del presente certificato.

San Romano in Garfagnana, lì 18/03/2025

**LA RESPONSABILE DEL SETTORE
TERRITORIO E AMBIENTE**
Dott.ssa Pamela GUIDI
(documento firmato digitalmente)

Allegato n. 5



Direzione Provinciale di Lucca

Ufficio Territoriale di Castelnuovo di
Garfagnana

Castelnuovo di Garfagnana

Geom. LUCA TURRI

**OGGETTO: RICHIESTA CONTROLLO CONTRATTI DI LOCAZIONI E
COMODATI A NOME DI BIANCHI JESSICA.**

In relazione alla Vs. richiesta prot. 43704 del 07/04/2025, si comunica che da interrogazione in anagrafe tributaria la non risulta avere contratti/comodati registrati in qualità di locatore/proprietario.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

Fabrizio Grande

Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale
Vincenzo Pantisano
Disposizione di Servizio n. 12/2025

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente