

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELEGATO: Ill.ma Dott.ssa CECILIA CIOLFI

Liquidatore:

Dott.ssa Rosa Mormile

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

- n. 18/2025

VALUTAZIONE CONGRUENZA

Il Perito Incaricato:

Ing. **Claudio Milani**

Via Aurelia Nord km 367+257 snc

55045, Pietrasanta (LU)

INDICE

PREMESSA	3
LOTTO 1:	
- OGGETTO	6
- UBICAZIONE DEI BENI	6
- INFORMAZIONI INERENTI LA PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	6
- INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
- REFERENZE CATASTALI	10
- PROVENIENZA	10
- SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA	11
- ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E COMUNQUE RILEVANTI PER LA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI	12
- ESCLUSIONI	12
- GIUDIZIO DI CONGRUITÀ	12

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Claudio Milani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca, al n° A-2265, con studio in Pietrasanta, Via Aurelia Nord km 367+257, cell. _____, mail claudiomilani89@gmail.com, nominato dal Liquidatore, Dott.ssa Rosa Mormile, quale perito stimatore dei beni immobili della Liquidazione Controllata _____ - n. 18/2025, redige la presente relazione tecnico estimativa relativa ai beni immobili posti in Comune di Seravezza (LU).

Sulla base delle informazioni fornite dal Liquidatore, il patrimonio immobiliare intestato al Sig. _____ nato a _____ il _____, Cod. fis. _____, risulta essere costituito da:

- Diritto di piena Proprietà per 1/8 su beni immobili contraddistinti dal foglio di mappa 39, mappale 732 del Comune di Seravezza (LU);

Lo scrivente, al fine di rendere più agevole la vendita dei citati beni, ritiene di procedere nell'incarico, definendo un unico lotto, di seguito identificato:

- LOTTO "1 - UNICO":

Diritto di Piena Proprietà per 1/8 su terreno a forma sostanzialmente rettangolare contraddistinto dal foglio di mappa 39, mappale 732 del Comune di Seravezza (LU).

Il sottoscritto, al fine dell'espletamento dell'incarico, ha proceduto ad effettuare indagini di carattere generale, accesso agli atti presso gli Uffici competenti, visure catastali, visure per accertare la presenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici, oltre alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata del Comune di Seravezza (LU).

I criteri per la valutazione patrimoniale degli immobili tengono conto di tutti i parametri che caratterizzano il bene, differenziati dall'applicazione di coefficienti incrementativi o decrementativi per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Il sottoscritto, durante la stesura della presente perizia ha tenuto conto dei seguenti principali parametri per la valutazione patrimoniale:

a) ubicazione e caratteristiche di zona e sotto-zona in riferimento all'andamento delle quotazioni di mercato:

- assetto urbanistico, servizi e collegamenti,
- contesto ambientale ed economico-sociale,
- condizioni generali di mercato;

b) descrizione dell'unità o complesso immobiliare (eventuali):

- anno di costruzione,
- tipologia della struttura e stato di conservazione e manutenzione,
- livello estetico e qualità architettonica,
- livello piano, esposizione, luminosità,
- superficie utile, coperta, scoperta ed accessoria,
- razionalità distributiva degli spazi interni,
- servizi ed impianti tecnologici,
- finiture,
- pertinenze (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino, ecc.),
- servizi e comproprietà condominiali,
- titolo di Proprietà,
- documentazione catastale,
- situazione ipotecaria,
- destinazione d'uso e capacità di reddito,

ed ogni altro eventuale elemento qualitativo intrinseco ed estrinseco al bene utile per una valutazione dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Lucca, Conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, Annunci Immobiliari (Immobiliare.it), osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino Immobiliare.

LOTTO 1 - UNICO

OGGETTO

Trattasi di appezzamento di terreno sito in Comune di Seravezza, posto nelle vicinanze del tracciato dell'Autostrada A12.

Il terreno, nel complesso, presenta una giacitura orizzontale, regolare, e risulta destinato a seminativo arborato.

UBICAZIONE DEI BENI

I beni immobili risultano ubicati nel Comune di Seravezza, posto nelle vicinanze del tracciato dell'Autostrada A12.

INFORMAZIONI INERENTI LA PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Da ricerche effettuate e da quanto emerso da visure di conservatoria, risulta che gli immobili di cui al Lotto 1 sono attualmente intestati come di seguito riportato:

- Diritto di piena Proprietà per 1/8 spettante _____ nato a _____ il _____
Cod. fis. _____
- Diritto di piena Proprietà per 3/8 spettante _____, nato a _____ il _____
Cod. fis. _____
- Diritto di piena Proprietà per 2/8 spettante _____, nata a _____ il _____
Cod. fis. _____
- Diritto di piena Proprietà per 2/8 spettante _____, nata in _____ il _____ Cod. fis. _____

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 13/04/2026, i beni oggetto della presente perizia risultavano in possesso dei Sig.ri _____

Da informazioni ricevute dal liquidatore, sembrerebbe che la Sig.ra _____, sopra generalizzata, sia deceduta.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I beni immobili precedentemente identificati oggetto delle presente perizia di stima risultano essere posti in Comune di Seravezza.

Da un esame delle tavole allegate al Regolamento Urbanistico riportanti il “*QUADRO PROGETTUALE - Quadro generale delle previsioni - SISTEMA TERRITORIALE - PIANA VERSILIESE*” del Comune di Seravezza, si evince che i beni sono posti in area classificata quale “*Aree di nuovo impianto – Nuovi insediamenti di valorizzazione ed integrazione dei centri urbani (C) - Strutture e spazi prevalentemente produttivi (CP1)*”.

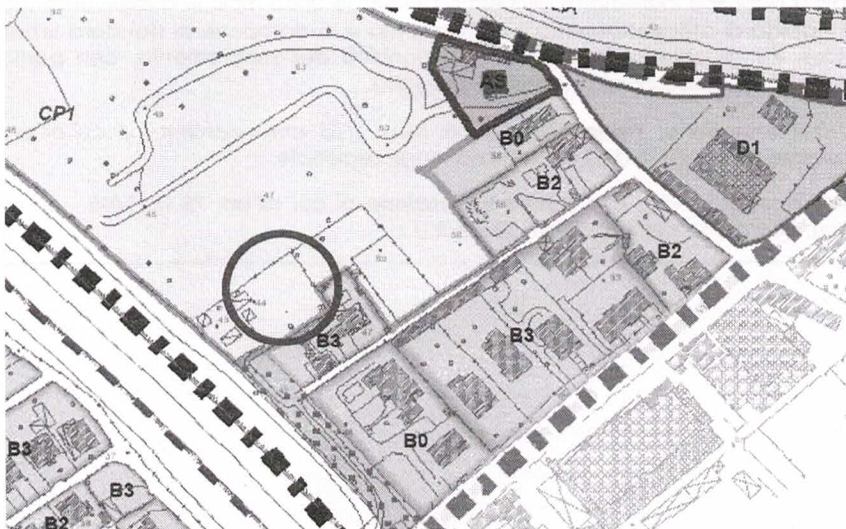
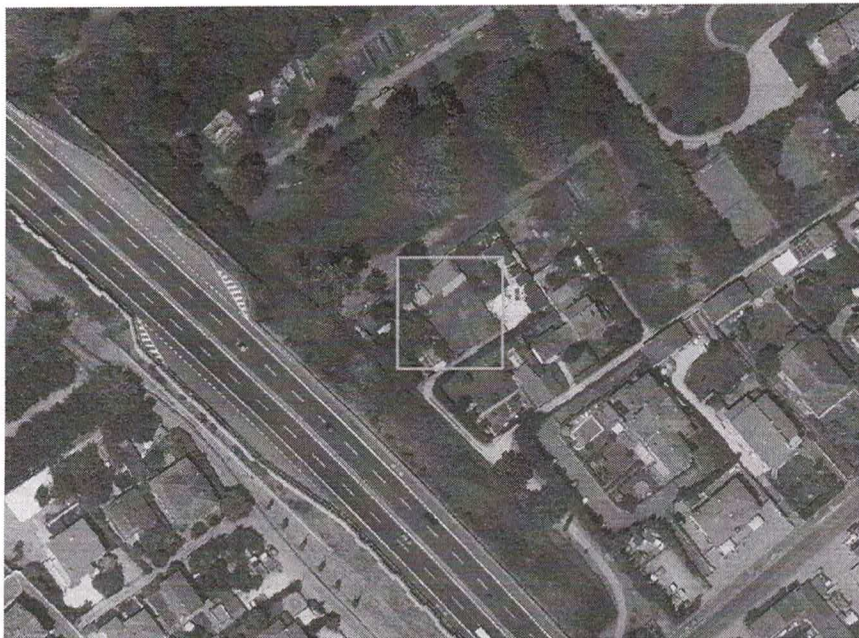


Foto aerea e Estratto di Tavola

LEGENDA

AREE DI NUOVO IMPIANTO



Lotti liberi per l'edificazione - interventi di addizione agli insediamenti esistenti (BL)

Nuovi insediamenti di valorizzazione ed integrazione dei centri urbani (C)



- strutture e spazi prevalentemente residenziali (CR)



- strutture e spazi prevalentemente produttivi (CP)



Atti di governo del territorio confermati e recepiti dal R.U. (AGT)

L'area oggetto di valutazione è situata all'interno di un comparto di maggiore estensione, per il quale è prevista la possibilità di espansione verso sud della zona produttivo-artigianale di Ciocche-Puntone. Tale potenzialità è subordinata alla condizione che tutti i proprietari dei terreni, oltre a manifestare la volontà, pongano in essere i necessari atti per l'esecuzione dell'intervento.

Di seguito si riporta l'estratto della relativa scheda norma – Scheda norma n. 11:

ZONE CP - SCHEDA NORMA n°11

Disposizioni generali:

Ambito territoriale di riferimento: **U.T.O.E. 7 "Ciocche-Puntone"**

Tipo di zona e identificazione: **CP1** - aree di nuovo impianto. Nuovi insediamenti di valorizzazione e integrazione dei centri abitati. Strutture e spazi urbani prevalentemente produttivi.

Denominazione e localizzazione: Area "**Via Ciocche Sud**", costituita dai lotti a ridosso dell'autostrada, situata nella zona sud dell'utoe.

Obiettivo e finalità: l'area viene individuata come ampliamento della limitrofa zona produttiva-artigianale di Ciocche-Puntone, oggetto di recente riorganizzazione urbanistica. L'intervento, costituendo di fatto l'espansione verso sud della zona produttiva, ne dovrà mantenere le medesime caratteristiche di qualità. Il piano attuativo di iniziativa pubblica individuerà all'interno dei lotti le unità minime d'intervento (UMI), la nuova viabilità di attraversamento e smistamento e la dotazione di standard urbanistici, ponendosi tra gli obiettivi la qualità e funzionalità dell'insediamento, con particolare attenzione al raccordo con la viabilità di progetto.

Modalità di attuazione: **Piano Attuativo** art. 65 l.r. 1/05 con i contenuti di cui all'art. 67 e in particolare all'art. 70 (P.d.L.) della stessa legge regionale.

Interventi ammessi: Fino alla **Nuova Edificazione** di cui all'art. 78 l.r. 1/05 - comma 1- lettera a), così come definita all'art. 18 del R.U..

Parametri urbanistici ed edilizi:

Superficie territoriale (St): **30.000 mq.** Si tratta dell'intera superficie delle aree interne alla zona CR.

Superficie fondiaria (Sf): **20.000 mq.** E' la superficie delle aree che rimane privata dove potranno essere eseguiti gli interventi edilizi ammessi.

Superficie standard (Ss): **10.000 mq.** E' la superficie delle aree interne alla zona da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, dove realizzare (da parte dei privati o quando specificato con interventi di iniziativa pubblica) le previsioni urbanistiche relative agli standard individuati.

Superficie coperta produttiva consentita: **12.000 mq**

Altra volumetria ammessa:

Superficie Utile Lorda massima ammessa: **18.000 mq**

Altezza massima consentita: **10,50 ml**

Rapporto di copertura massimo interno alle UMI: **0,70 mq/mq di S.f.**

Destinazioni d'uso ammesse: **Produttivo/Artigianale. Direzionale e Commerciale in misura non superiore al 30%**

Prescrizioni, spazi pubblici e misure di compensazione:

Verde pubblico attrezzato: *

Attrezzature pubbliche: *

Parcheggi pubblici: *

Viabilità pubblica: *

Altri spazi pubblici: *

***Standard complessivi 10.000 mq. Sarà compito del P.A. definirli per tipologia**

Ulteriori misure della valutazione integrata:

Misure di mitigazione: **Vedi in particolare la specifica "Scheda prescrittiva di valutazione integrata delle trasformazioni" (elaborato 4.c del quadro progettuale)**

Misure di perequazione esterne alla zona:

Indicazioni tipologiche e morfologiche:

Pericolosità: Sismica **S3** Geomorfologica **G2** Idraulica **I2**

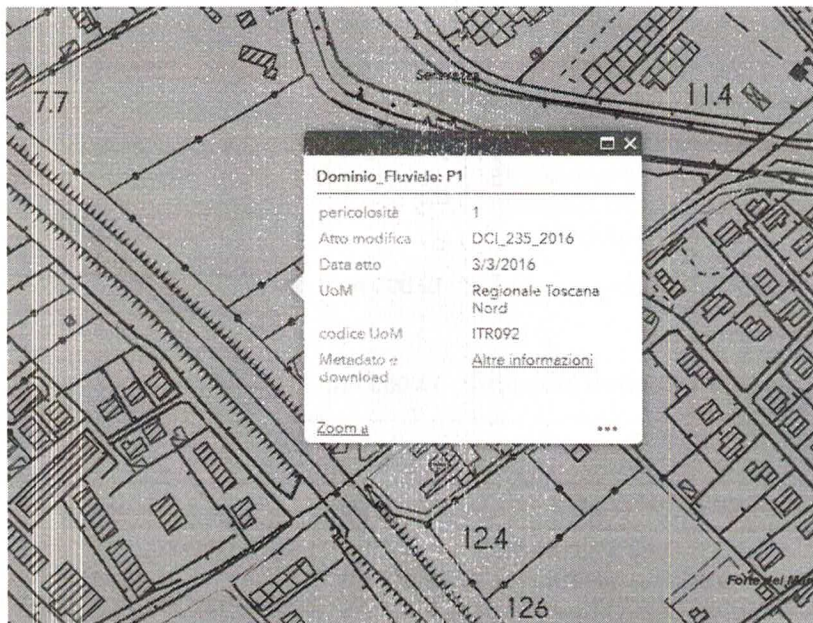
Fattibilità geologica-tecnica: **F3 - fattibilità condizionata**

Vulnerabilità acquifero: **MB - Molto Elevata**

Aree di pertinenza fluviale:

Prescrizioni inerenti la fattibilità e la compatibilità degli interventi : **vedi specifica scheda della Relazione Geologico-tecnica a supporto del R.U.**

Da un punto di vista idraulico l'area è posta in zone classificate quali P1 (I2).



Estratto Mappa PGRA

Si precisa che una striscia di terreno di larghezza pari a ml 3,00, posta lungo il lato Viareggio del bene, è grava da servitù di passo costituita con atto Maccheroni del 30/08/1972, rep. n. 31585, trascritta a Pisa in data 16/09/1972 ai nn. 142 e 8556.

REFERENZE CATASTALI

I beni oggetto di stima sono attualmente rappresentati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca – Territorio, Catasto Terreni del Comune di Seravezza:

- Foglio di Mappa 39, particella 732, qualità seminativo arborato, classe 2[^], superficie 530 mq, reddito agrario € 1,92, reddito dominicale € 3,56, dati desunti da “*FRAZIONAMENTO del 30/08/1972 in atti dal 24/02/1979 (n. 188)*”.

Nel complesso vi confinano beni rappresentati nel Foglio di mappa 39 dai mappali 74, 1246, 727, 724 salvo se altri.

PROVENIENZA

I beni oggetto della presente perizia sono pervenuti alla Sig.ra _____ e al Sig. _____

in forza di atto di compravendita ai rogiti di Notaio Maccheroni Emilio stipulato in data _____

20/12/1989, rep. n. 114311, racc. n. 12074, trascritto a Pisa in data 29/12/1989, reg. part. 11384, reg. gen. 16897.

Si precisa che la Sig.ra _____ ha acquistato il bene in regime di comunione legale con il Sig.] _____.

Il Sig. _____ ha acquistato il bene in regime di comunione legale con la Sig.ra] _____

In morte del Sig. _____, nato a Pietrasanta il _____ deceduto il _____, giusta dichiarazione n. 37, volume n. 18, registrata a Pietrasanta e trascritta a Pisa il 20/08/2005, al n. 11202 di formalità, i diritti di piena proprietà per 1/4, ad esso intestati, sono stati trasferiti come segue:

- Quanto ai diritti di 1/8 al Sig. _____, nato a _____ il _____, Cod. fis. _____
- Quanto ai diritti di 1/8 al Sig. _____, nato a] _____ il _____, Cod. fis. _____

_____ con accrescimento dei precedenti diritti di proprietà pari a 2/8, fino al raggiungimento della quota complessiva di 3/8.

Si precisa che la Sig.ra] _____, coniuge del defunto, ha rinunciato all'eredità.

Come riportato in precedenza, da informazioni ricevute dal liquidatore, sembrerebbe che la Sig.ra _____, sopra generalizzata, sia deceduta.

A tal proposito non risulterebbe depositata, registrata e trascritta alcuna Dichiarazione di Successione.

SITUAZIONE URBANISTICA-EDILIZIA

A seguito del sopralluogo eseguito è stata riscontrata la presenza di opere realizzate in completa assenza di titoli edilizi abilitativi.

Dette opere consistono in realizzazione di recinzioni poste in corrispondenza dei confini di proprietà, installazione di manufatto in struttura leggera, realizzazione di tettoia costituita da struttura metallica e installazione di box container metallico.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al completo ripristino delle opere eseguite in assenza di idonee autorizzazioni e ripristinare lo stato dei luoghi allo stato *ante-operam*.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E COMUNQUE RILEVANTI PER LA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il Sottoscritto Ing. Claudio MILANI, relativamente ai beni oggetto di perizia tecnica estimativa, dichiara che a tutto il giorno 25/05/2026 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione **CONTRO** del 30/10/2002, Reg. Part. 4222, Reg. Gen. 21116, riguardante **IPOTECA LEGALE** derivante da ART 77 DPR 602/73 SOSTITUITO DALL'ART 16 D.LGS 46/99, emessa da _____ in data 23/10/2002 repertorio n° 6823, a favore di _____ contro _____

ESCLUSIONI

Lo scrivente dichiara che non sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie dei terreni nonché la verifica dei confini e delle distanze;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 Gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

Il procedimento utilizzato prevede l'utilizzo del metodo sintetico comparativo, con parametro la superficie catastale del terreno.

Tale criterio si basa sulle seguenti fasi:

1. Rilevazione di valori di mercato, sia mediante verifica dei Valori Agricoli Medi (VAM) sia dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, sia mediante ricerche di mercato effettuate presso agenzie immobiliari operanti nella zona;
2. Individuazione ed analisi delle variabili che influenzano il valore di mercato;

3. Comparazione con terreni presi a confronto, recentemente compravenduti o immessi sul mercato, con quello oggetto di valutazione.

Attraverso le tre fasi, si determina il più probabile valore di mercato del bene ossia quello che si potrebbe realizzare in una libera contrattazione di compravendita, tenuto anche conto delle attuali condizioni del mercato immobiliare.

Si riportano di seguito le osservazioni immobiliari esaminate:

COLTURE	REGIONE AGRARIA N° 5 ALTA VERSILIA Comuni di: SERAVEZZA, STAZZEMA				REGIONE AGRARIA N° 6 VERSILIA Comuni di: CAMAIORE, FORTE DE MARMI, MASSAROSA, PIETRASANTA, VIAREGGIO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
RISALIA					15000			
SEMINATIVO	17000				28000			
SEMINATIVO ARBORATO	<u>17000</u>				28000			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	28000				42000			
SEMINATIVO IRRIGUO	28000				42000			
ULIVETO	12000				22000			
VIGNETO	15000				27000			
VIVAIO	85000	SI	SI		120000	SI	SI	

Tabella riportante i Valori VAM al Ha

In considerazione delle tipologie di coltura, delle condizioni attuali dei terreni come precedentemente descritto, dei vincoli urbanistici, tenendo conto anche dell'attuale situazione del mercato immobiliare è possibile attribuire il seguente valore unitario:

- Coltura Seminativo arborato: €/mq 100,00.

Tale valore risulta ulteriormente confermato nell'ipotesi in cui il terreno concorra a costituire area di pertinenza di un fabbricato a uso residenziale.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che il prezzo offerto per i diritti di piena proprietà pari a 1/8, corrispondente a **€ 8.000,00**, debba considerarsi congruo.

L'Esperto Stimatore

Ing. Claudio Milani