

# **TRIBUNALE DI LUCCA**

## **Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**n° 47/2025**

\*\*\*\*\*

## **PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

\*\*\*\*\*

Stima di un compendio immobiliare formato da terreni e fabbricati posti in:

- Provincia di Reggio Calabria, Comune di Melicuccà, Via G. D'Annunzio, n..5  
(Abitazione e fondi) - Via Roma, n. 2 bis, (Garage/Magazzino).
- Provincia di Lucca, Comune di Capannori, frazione Segromigno in Monte  
Via di Piaggiori, snc (Opificio artigianale).

\*\*\*\*\*

|                  |                        |                              |
|------------------|------------------------|------------------------------|
| Giudice Delegato | <b>Ill.ma Dott.ssa</b> | <b>Giorgia Maria Ricotti</b> |
| Curatore         | <b>Ill.mo Dott.</b>    | <b>Stefano Cordoni</b>       |
| Perito           | <b>Geom.</b>           | <b>Luigi Di Giulio</b>       |

# TRIBUNALE DI LUCCA

## Premessa

Il sottoscritto Geom. Luigi Di Giulio, libero professionista, con studio in Porcari, Via Romana Est, n. 54 regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca, al n. **1636** e nell'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lucca, ottenuto il Certificato di Valutatore Immobiliare Livello Base ICK/SC001 VIMCA/0243-2017 rilasciato da "Inarcheck S.p.A." il 17.11.2017, veniva incaricato, in data 22 Luglio '25 dall'**Ill.mo Dott. Stefano Cordoni**, di redigere la perizia di stima del compendio immobiliare di proprietà dell'impresa

, iscritta con qualifica di piccolo imprenditore e annotata con qualifica di impresa artigiana nella sezione speciale con decorrenza dall'11.10.2012, Partita IVA -02294880469- R.E.A. LU – 213829 avente ad oggetto come attività prevalente "*Costruzioni e ristrutturazioni edili*"

Sentenza emessa dal Tribunale Ordinario di Lucca, in data 08.07.2025 n. 80/2025 pubblicata il 09.07.2025 Cron.n.3127/25 Rep. 99/2025 del 10.07.2025, depositata in Cancelleria il 10.07.2025, procedimento n. 47/2025 Giudice delegato **Ill.ma Dott.ssa Giorgia Maria Ricotti**, mediante il quale con "*Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale non è stata autorizzata la prosecuzione dell'attività di impresa*".

Accolto l'incarico, al fine d'identificare i beni oggetto di stima, lo scrivente trascrive la Sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale, presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, di Reggio Calabria, in data 05.08.2025 Reg. Particolare n.11.680 e presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, di Lucca, in data 28.07.2025 Reg. Particolare n.9.801.

Effettuate le Visure Catastali per identificare i beni posti in entrambi le Provincie, ottenute le Planimetrie dei fabbricati e stampato l'elenco sintetico delle formalità presso le Conservatorie dei RR. II. di Lucca e Reggio Calabria, lo scrivente inizia le operazioni peritali e protocollava presso il Comune di Capannori in data 04.09.2025 Prot.n.56.646, n.56.647 e n 56.648 istanza di "Accesso agli atti" e sempre in pari data, presso il Comune di Melicuccà, istanza di "Accesso agli atti" Prot.n.2.549 e "Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica" Prot.n.2550 e successiva "Richiesta copia atto Notaio Attilio Castellani" del 20.10.2025 Prot.n.2.937

Ottenuti i documenti richiesti e visionato le planimetrie catastali lo scrivente dava inizio alle operazioni peritali al fine di verificare la Conformità Urbanistica e Catastale dei fabbricati ed effettuava il sopralluogo in data 08.10.2025 presso l'immobile posto in Segromigno in Monte, e in data 15.12.2025 presso i terreni ed i fabbricati posti in Comune di Melicuccà, al fine di rilevare le misure, verificare la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione oltre ad accertare lo stato dei luoghi dei terreni.

Eseguita la documentazione fotografica ed avuto i chiarimenti necessari da parte degli uffici Urbanistici di entrambe i Comuni, lo scrivente ritiene di aver terminato le ricerche in modo completo ed esaustivo per adempiere all'incarico ricevuto.

A conclusione dei lavori sopra indicati il sottoscritto suddivide i beni in due lotti e riferisce all'**Ill.mo Curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale Dott. Stefano Cordoni**, quanto segue con la presente:

#### Relazione

#### **LOTTO 1) - BENI POSTI IN COMUNE DI MELICUCCA' (R.C.)**

##### **Descrizione fabbricato composto da fondi commerciali e appartamento**

##### **Diritti di piena proprietà per la quota pari ad 1/2 intestati al Sig**

su un fabbricato elevato su tre piani realizzato in muratura portante con fondazioni continue in calcestruzzo, solai in latero/cemento, copertura piana sormontata da pannelli in lamiera grecata composto da abitazione al piano primo e secondo e da due fondi commerciali al piano terra che si affacciano su Via Gabriele D'Annunzio, al civico 5 angolo Via Roma, in Comune di Melicuccà, Provincia di Reggio Calabria.

Entrambi i fondi sono adiacenti e si identificano in: studio medico di superficie interna lorda circa mq. **46,2** con h. interna ml. 2,85 composto da sala, W.C. antibagno e ufficio, regolarmente locato e l'altro ad uso commerciale adibito a forno non più in uso, di superficie interna lorda, mq. **51,6** con h. interna ml. 2,95 composto da negozio, laboratorio, antibagno e W.C. con attiguo vano scala di circa mq. **10,34** per l'accesso ai piani primo e secondo adibiti a civile abitazione.

Internamente i fondi si presentano con porta d'ingresso a doppia anta, protetta da saracinesca in metallo, pavimenti e rivestimenti in gres e/o ceramica, bagni corredati degli arredi minimi necessari, impianto elettrico sottotraccia, allacciati alle pubbliche utenze di acqua e luce con porte interne in legno tamburato, completamente intonacati e tinteggiati.

L'appartamento posto al piano primo è formato da ingresso/cucina, disimpegno, camera singola, bagno con finestra (*occlusa*), camera matrimoniale e sala per una Superficie Interna Lorda di circa mq. **130,87** con h. interna ml.3 corredato di balcone su due lati di mq. **19,7** e di locali ad uso ripostiglio e lavanderia al piano secondo di circa mq. **73,4** con h. interna ml. 2,45 che si affacciano su una terrazza coperta di circa mq. **77,40** da dove si accede, mediante scala esterna in ferro, al solaio del piano di copertura ad uso lastrico solare di circa mq. **87,5** coperto da pannelli in lamiera grecata fissati su capriate metalliche in tubolare, che poggiano su pilastri in ferro ancorati al solaio, corredato di parapetto in muratura su due lati e ringhiera sui restanti due.

L'abitazione si raggiunge da scala interna rivestita in marmo attigua alla porta del forno e si presenta con porta d'accesso in alluminio, pavimenti in gres, infissi in alluminio, protetti da persiane bianche in metallo, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico sottotraccia completamente estraibile, allacciata alle utenze di acqua e luce, corredata al piano superiore, di quattro vani ad uso ripostiglio, lavanderia e W.C., con pavimenti in gres e/o ceramica, porte e finestre in legno, che si affacciano su una terrazza coperta a falda unica con lamiere grecate poste su tralicci in tubolare con h. in gronda ml. 4,09 e in colmo ml. 4,43 da cui si accede al lastrico solare protetto da due falde di copertura in lamiera grecata con h. in gronda ml.2,79 ed in colmo ml. 3,61. Benché vi sia la caldaia murale posta sul balcone della cucina, l'acqua calda per i radiatori ed i sanitari è garantita da un termocamino situato in cucina dotato di pompa di ricircolo.

Esternamente il fabbricato necessita di alcune opere di manutenzione per il rifacimento degli intonaci, dei balconi, parapetti, ringhiere e capriate metalliche oltre a provvedere alla sistemazione dei canali di gronda e discendenti.

### **Descrizione seminterrato ad uso garage e locali accessori**

#### **Diritti di piena proprietà per la quota pari ad 1/2 intestati al Sig.**

su un fabbricato seminterrato costruito con plinti di fondazione in calcestruzzo armato, a sostegno di pilastri in elevazione su cui poggiano i solai in latero/cemento, dell'abitazione soprastante, composto da garage e locale deposito, corredati di locali accessori e corti esclusive di cui quella a nord garantisce l'accesso carrabile su Via Roma, n. 2/bis, in Comune di Melicuccà, Provincia di Reggio Calabria.

Entrambi i vani sono suddivisi da una parete interna, e sono adibiti a rimessa macchine per la raccolta delle olive e magazzino olio ed hanno una Superficie Interna

Lorda complessiva di circa mq. **173,12** compreso i locali accessori oltre alle corti esclusive a nord e sud di mq. **152,23** così suddivisi:

- Garage mq. 62,42 di cui mq. **39,05** con h. 3,10 e locale accessorio mq. **23,37** con h. 2,50 leggermente rialzato di circa 58 cm. rispetto al pavimento originario.
- Locale fronte strada mq. 110,70 di cui mq. **88,62** con h. 3,00 e locali accessori mq. **22,08** con h. 1,93/2,05 in parte accessibili da quattro scalini in cemento.
- Corte posta sul retro chiusa su ogni lato di mq. 35,34 e corte di accesso carrabile ai locali seminterrati di superficie mq. 116,89

Internamente i locali si presentano con pavimenti in gres, impianto elettrico esterno inserito in canalette plastiche fissate alle pareti che alimentano le plafoniere ai soffitti con accesso dalla corte mediante quattro saracinesche metalliche ad avvolgimento elettrico comandate dall'interno.

Esternamente il seminterrato si presenta con rampa e muri perimetrali da ripulire, colonne in cemento da risistemare e inferriate da ritinteggiare in particolare quelle lungo strada a protezione delle finestre a nastro sopra il marciapiede che si affaccia su Via Roma.

### **Descrizione terreni**

#### **Diritti di piena proprietà per la quota pari ad 1/18 ed 1/36 intestati al Sig.**

su terreni in parte lasciati incolti ed in parte mantenuti ad uliveto, raggiungibili da strada sterrata che s'immette su Via Sant'Antonio da Padova, in prossimità del vecchio frantoio, il mappale 136 e le particelle 9 e 27 accessibili da sentieri campestri.

La particella censita nel foglio 11 mappale 136 ha una superficie catastale di mq. **7.360**, di forma pressoché rettangolare, situata in zona collinare con soprastante olivi secolari ad alto fusto messi a dimora su terreno disposto a gradoni in zona assolata, ben mantenuta e coltivata, priva di rovi e piante spontanee.

Le particelle censite nel foglio 13 mappali 9 e 27 hanno una superficie catastale di mq. **3.250** composta da aree di forma irregolare, tangenti solo da un punto vertice, con perimetro irregolare, situati in zona fondo valle, lasciati in parte ad uliveto ed in parte a terreno incolto con rovi e piante arboree sorte spontanee.

Vista aerofotogrammetrica con indicati i confini presunti del fabbricato e seminterrato  
 Foglio 6 Particella 344 sub. 4, 6, 7, 11 e 12 - Particella 570 sub. 5.

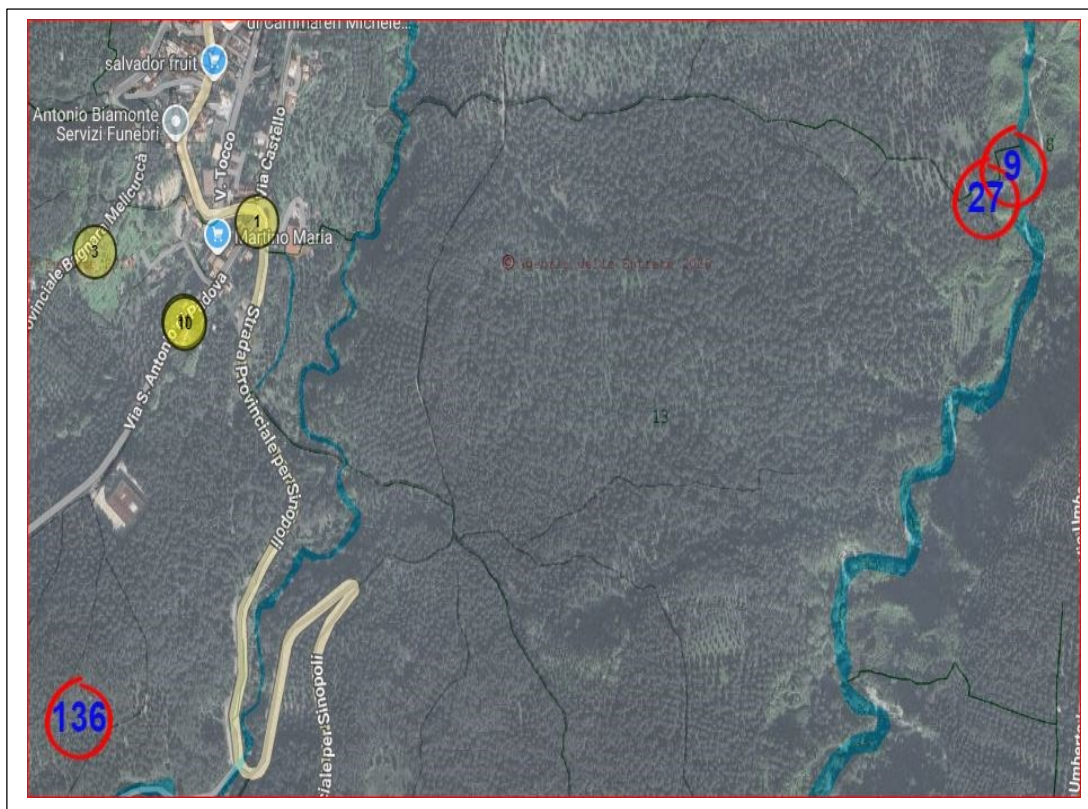


Estratto di mappa



## Vista Aerofotogrammetrica dei terreni

Foglio 11 Particella 136 - Foglio 13 Particelle 9 e 27.



### **Rappresentazione catastale**

(Allegato 8 e 9)

I fabbricati ed i terreni oggetto di stima sono censiti presso l'Agenzia Delle Entrate di Reggio Calabria, in Comune di Melicuccà, al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, nei seguenti identificativi:

### **Catasto Fabbricati Foglio n.6 Quota 1/2**

**Particella 344 sub. 12 Categoria C/2 Classe 2 Consistenza mq. 52 Rendita €. 53,71**

**Particella 344 sub. 4 Categoria F/5 Consistenza mq. 93**

**Particella 344 sub. 7 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza vani 4,5 Rendita €. 199,87**

**Particella 344 sub. 8 Vano scala B.C.N.C. ai Sub. 4, 6, 7 (Non rappresentato in visura)**

**Particella 344 sub 11 Categoria A/2 Classe U Consistenza vani 2,5 Rendita €. 154,94**

**Particella 344 sub. 6 Categoria A/3 Classe 3 Consistenza vani 5,0 Rendita €. 222,08**

**Particella 570 sub. 5 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza 165 mq. Rendita €. 213,04**

**Elaborato Planimetrico****Foglio 6 Particella 344***(Allegato 10 e 11)*

Da ulteriore ricerca svolta presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Reggio Calabria, Comune di Melicuccà, tesa ad individuare la presenza dell'Elaborato Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni Assegnati, è emerso quanto segue:

**Elaborato Planimetrico** Prot.n.RC0147109 del 04.12.2023 Ultima Planimetria in atti

**Elenco Subalterni assegnati**

**Sub. 4** Ubicazione, Via G. D'Annunzio, Piano 3, Descrizione Lastrico Solare

**Sub. 6** Ubicazione, Via G. D'Annunzio, n.5 Piano 1, Descrizione Abitazione Economico

**Sub. 7** Ubicazione, Via G. D'Annunzio, n.5 Piano 2, Descrizione Abitazione Economico

**Sub. 8** Ubicazione, Via G. D'Annunzio, Piano T-1-2-3, B.C.N.C. ai sub 4, 6, 7.

**Sub. 9** Soppresso e sostituito dal sub. 12.

**Sub. 11** Ubicazione, Via G. D'Annunzio, n.5 Piano T, Abitazione di tipo civile parificata ad ufficio per carenza del quadro tariffario

**Sub. 12** Ubicazione, Via G. D'Annunzio, n.3 Piano T, Deposito

**Elaborato Planimetrico****Foglio 6 Particella 570**

**Elaborato Planimetrico** Prot.n.RC118961 del 01.08.2006 Ultima Planimetria in atti

**Elenco Subalterni assegnati**

**Sub. 1** Ubicazione, Via Roma, Piano T-1 – S1, B.C.N.C. (Androne e Vano scala) comune a tutti i subalterni

**Sub. 2** Ubicazione, Via Roma, Piano T, - B.C.N.C. (Corte) comune a tutti i subalterni

**Sub. 3** Ubicazione, Via Roma, n.2 Piano T, Abitazione Economica *(Non oggetto di stima)*

**Sub. 4** Ubicazione, Via Roma, n.2 Piano 1, Abitazione Economica *(Non oggetto di stima)*

**Sub. 5** Ubicazione, Via Roma, n.2 bis Piano S1, Descrizione Garage con corte e rampa esclusive.

***Catasto Terreni*****Foglio n.11****Particella 136*****Quota 1/18***

Qualità Uliveto Classe 03 Superficie mq. 7.360 Reddito

Dominicale €.30,41 Reddito Agrario €. 36,11

**Foglio n.13****Particella 27*****Quota 1/18***

Porzione AA Qualità Uliveto Classe 03 Superficie mq. 126

Reddito Dominicale €. 0,52 Reddito Agrario €. 0,62

Porzione AB Qualità Pascolo Classe U Superficie mq. 764

Reddito Dominicale €. 0,12 Reddito Agrario €. 0,04

Qualità Incolto Produttivo Classe U Superficie mq. 2.360

Reddito Dominicale €. 0,37 Reddito Agrario €. 0,12

Ai fini della continuità storico catastale e per un migliore collegamento con gli atti di provenienza si precisa quanto segue:

- La **particella 344 sub. 12** è stata originata con Variazione della Destinazione da Negozio a Deposito del 04.12.2023 Pratica n. RC0147109 in atti dal 04.12.2023 Protocollo NSD n. Entrate Registro Ufficiale 5080088.04.12.2023 (n.147109.1/2023) ottenuta dalla soppressione del **Sub. 9**, generato con Frazionamento e Fusione del 16.01.2012 Pratica n.RC0008277 in atti dal 16.01.2012 Frazionamento e fusione (n.971.1/2012) della particella **344 sub. 5**, ottenuta con Variazione del 09.06.1998 in atti dal 09.06.1998 e Frazionamento, e Fusione, Variazione toponomastica da garage a negozio (n.B01092.1/1998)
- La **particella 344 sub. 11** è stata originata con Variazione della Destinazione dell'08.04.2019 Pratica n. RC0038418 in atti dal 09.04.2019 negozio – ufficio (n. 4915.1/2019) ottenuta dalla soppressione del **Sub. 10**, generato dal Frazionamento e Fusione del 16.01.2012 Pratica n. RC0008277 in atti dal 16.01.2012 Frazionamento e Fusione (n. 971.1/2012) del **Sub. 5**.
- La **particella 344 sub. 6 e sub. 7** sono state originate con variazione del 09.06.1998 in atti da 09.06.1998 a seguito di Frazionamento e Fusione Variazione Toponomastica Garage Negozio (nB01092.1/1998) del **Sub.3**.
- La **particella 570 sub. 5** è stata costituita il 01° agosto 2006 Pratica n. RC0118961 in atti dal 01.08.2006 Costituzione (n. 1541.1/2006) avvenuta con Tipo Mappale del 26.07.2006 Pratica n. RC0115777 in atti dal 26.07.2006 (n. 115777.1/2006) originata a sua volta dalla soppressione della particella censita al Catasto Terreni mappale **3** di mq. 390 (Ex 3/a) ottenuta dal frazionamento in atti del 26.03.1987 (n.377) di mq. 23.740 come risulta dall'impianto.

*Si precisa quanto segue:*

*La particella 344 sub. 12 (Forno) è censita come Magazzino C/2 anziché Negozio C/1*

*La particella 344 sub. 11 (Studio) è censita Abitazione A/2 anziché Studio Privato A/10*

**Conformità catastale Particella 344 sub. 6 - 7 Abitazione**

*(Allegato 1)*

Da un confronto eseguito in sede di sopralluogo fra lo stato di fatto e le suddivisioni interne dei locali rappresentati nelle planimetrie catastali del 31.03.1978 e 08.06.1998 è emerso quanto segue:

Diversa distribuzione spazi interni dovuta allo spostamento di alcune porte e pareti interne oltre alla chiusura e/o apertura di porte e finestre.

**Planimetria Difforme, ma regolarizzabile**

Per aggiornare le planimetrie e regolarizzare le suddette difformità l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizi Catastali di Reggio Calabria, Denuncia di Variazione tramite procedura DOCFA al costo presunto di €. **100,00** per diritti.

**Conformità catastale Particella 570 Sub. 5 Garage**

*(Allegato 1)*

Da un confronto eseguito in sede di sopralluogo fra lo stato realizzato e gli spazi interni dei locali rappresentati nella planimetria catastale presentata l'01 Agosto 2006 Prot.n.RC0118961 è emerso quanto segue:

Diversa distribuzione spazi interni dovuta all'innalzamento di una parete interna a divisione dei locali, ampliamento porta sul retro e spostamento porta interna, oltre all'ampliamento di finestre esterne

**Planimetria Difforme, ma regolarizzabile**

Per aggiornare le planimetrie e regolarizzare le difformità, l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizi Catastali, Reggio Calabria, Denuncia di Variazione tramite procedura DOCFA al costo presunto di €.  
per diritti.

**Confini.**

Gli immobili oggetto di stima censiti al **Catasto Fabbricati**, confinano rispettivamente:

**Foglio 6, Particella 344** a nord beni *(Mappale 570)* ad est  
beni *(Mappale 397)* a sud Via Gabriele D'Annunzio, e ad Ovest Via  
Roma, salvo se altri più giusti e recenti confini.

**Foglio 6, Particella 570** a nord beni *Mappale 451)* ad est beni  
*(Mappale 589)* a sud beni e ad Ovest Via Roma, salvo se  
altri più giusti e recenti confini.

Gli immobili oggetto di stima censiti al **Catasto Terreni**, confinano rispettivamente:

**Foglio 11 particella 136** a nord e ad ovest beni *Mappale 119)* ad est beni  
*(Mappale 137)* a sud beni , salvo se altri più giusti e recenti confini.

**Foglio 13 Particella 9** a nord beni , ad est a sud beni ,  
(Mappale 43) e ad Est beni (Mappale 8) salvo se altri più giusti e recenti confini.  
**Foglio 13 Particella 27** a nord beni , ad Est beni , (Mappale 43) a  
Sud e ad Ovest beni , (Mappale 16) salvo se altri più giusti e recenti confini.

### Stato di Possesso

Alla data del sopralluogo effettuato il 15 Dicembre 2025 gli immobili risultano come di seguito indicato:

**Abitazione 344 sub. 4, 6, 7 e 8** occupata dalla madre del sig. , pertanto non può dirsi libera.

**Forno 344 sub. 12** non più in esercizio, pertanto può dirsi libero.

**Studio medico 344 sub. 11** attualmente occupato mediante “Contratto di Locazione ad uso diverso” stipulato in data 1° Aprile 2019, registrato e presentato presso l’Ufficio del Registro, dell’Agenzia Delle Entrate di Reggio Calabria, il 13 Giugno 2019, numero 2614 Serie 3T Identificativo Telematico TDM19T002614000QH, avente durata sei anni dal 01.04.2019 al 31.03.2025, al canone annuo di €. 3.600,00 che si intenderà tacitamente rinnovato alle medesime condizioni di sei anni in sei anni. Il suddetto contratto è stato oggetto di proroga **fino al 31 Marzo 2031** pertanto non può dirsi libero ed è opponibile alla procedura.

**Garage 570 sub. 5** si presenta vuoto pertanto può dirsi libero

Terreni censiti nel **Foglio 11 particella 136, Foglio 13 Particella 9 e 27** risultano liberi

### Atti di provenienza nel ventennio

(Allegato 2)

I fabbricati censiti nel **Foglio, 6 Particella, 344 sub. 4, 6, 7, 11 e 12; Particella 570 sub. 5** sono pervenuti mediante i seguenti titoli:

- Quanto al **mappale 344 Sub. 6 diritti di 1/2** sono pervenuti con Atto di Donazione ai rogiti Notaio Baccellieri Alessandro, stipulato il 26.04.2021 Rep. 1.275, trascritto a Reggio Calabria il 27.04.2021 al n. **5.682** di Reg. Particolare mediante il quale  
Codice Fisc. ,  
riceve dalla , Codice  
Fiscale la piena proprietà per **la quota di ½** su un appartamento  
censito in Comune di Melicuccà, nel **Foglio, 6 Particella, 344 sub. 6**
- Certificato di Successione Testamentaria, in morte di a  
Melicuccà, Codice Fiscale

Dichiarazione di Successione Sostitutiva, registrata a Palmi, il 09.12.2020 Rep. 179/9990/20 e trascritta a Reggio Calabria, il 17.02.2021 al n. **2.115** di Reg. Particolare mediante il quale i beni sono stati così assegnati:

**Diritti di 1/2 a** \_\_\_\_\_, sui beni posti in Melicuccà, censiti come segue:

**Foglio 6 Particella, 344 sub. 4 e sub. 5** (*Sub. 5 attuali sub. 11 e 12*), **sub. 7 e**

**Particella, 570 sub. 5;**

**Diritti di 1/18** sui terreni posti in Comune di Melicuccà, censiti nel **Foglio, 11 Particella, 136 e Foglio, 13 Particella, 27**

**Diritti di 1/36** sul terreno posto in Melicuccà, censito nel **Foglio, 13 Particella 9**

**Diritti di 1/2 a** \_\_\_\_\_, sui beni posti in Comune di Melicuccà, censiti nel Foglio 6 Particella, **344 sub. 6**

*Si riporta quanto scritto nel quadro D della suddetta nota e quanto riportato nel quadro D della nota Reg. Part. 5682 come segue:*

“Eredità devoluta per Testamento Olografo del 15.12.1997 pubblicato con verbale ricevuto dal P.U. Notaio Alessandro Baccellieri il 30.10.2020 Repertorio n.1100, registrato a Reggio Calabria il 02.11.2020 al n.4133 serie 1T. Prima dichiarazione Vol. 486 n.56 presentata il 07.05.2007 Dichiarazione Modificativa Vol.2008 n.344 presentata in data 11.04.2008.”

*Al fine di rendere esaustiva la ricerca dei titoli di provenienza indicati nell'elenco sintetico a nome \_\_\_\_\_, si riportano le seguenti Denunce di Successione:*

- Certificato di Denunciata Successione, in morte di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Melicuccà, Cod. Fiscale \_\_\_\_\_ registrata a Palmi l'11.04.2008 Rep. 344/2008/8 e trascritta a Reggio Calabria il 05.11.2010 al n. **14.415 di Reg. Part.** a favore di \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà e la **quota di 1/12** sui beni posti in Melicuccà, censiti al C. F. nel **Foglio, 6 Particella, 344 sub. 4, sub. 5** (*attuali sub. 11 e 12*), **sub. 6, sub. 7 e Foglio, 6 Particella, 570 sub. 3, 4 e 5;** piena proprietà per la **quota di 1/108** sui terreni in Melicuccà, censiti al C. T. nel **Foglio, 11 Particella, 136 e Foglio, 13 Particella, 27;** e per la **quota di 1/216** sul terreno censito al C. T. nel **Foglio, 13 Particella, 9**
- Certificato di Denunciata Successione, in morte di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Melicuccà, Cod. Fiscale \_\_\_\_\_ registrata a Palmi l'11.04.2008 Rep. 344/2008/8 e trascritta a Reggio Calabria il 03.07.2008 al n. **9.809 di Reg. Part.** a favore di \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà e la **quota di 1/12** sui beni posti in Melicuccà, censiti al C. F. nel **Foglio, 6 Particella, 344 sub. 4,**

- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Attilio Castellani, del 29.04.1983 Rep. 37.207 registrato a Reggio Calabria il 19.05.1983 al n. 2.351 ed ivi trascritto il 27.05.1983 al **n. 6.895** di Reg. Particolare, mediante il quale

, su un fabbricato posto in Comune di Melicuccà (RC), non ancora censito al N.C.E.U., ma in corso di accatastamento all'U.T.E. di Reggio Calabria, così descritto: *“Fabbricato di vecchia costruzione ed in non buone condizioni di abitabilità, sprovvisto di impianto di riscaldamento ed ascensore, munito delle regolari autorizzazioni amministrative ... elevato su tre piani fuori terra oltre lastrico solare, della consistenza di due vani garage al piano terra e ripostiglio nel sottoscala, di un appartamento di tre vani e servizi al piano primo e di altro appartamento di due vani e servizi con veranda al piano superiore.”*

- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Attilio Castellani, del 04.01.1985 Rep. 48.654 registrato a Reggio Calabria il 24.01.1985 al n. 397, mediante il quale

Premesso che per la ricerca dei titoli di provenienza dei terreni il sottoscritto si è avvalso della collaborazione del **Geom. Pasquale ARAGONA**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Calabria con il n.2432, lo scrivente riporta integralmente quanto da lui evidenziato:

*“A seguito delle ricerche, effettuate presso l'Agenzia delle Entrate — Direzione Provinciale di Reggio Calabria — Servizio di Pubblicità Immobiliare, inerenti il reperimento delle copie degli atti notarili di provenienza relativi alle acquisizioni degli immobili, più specificatamente terreni, ubicati nel Comune di Melicuccà (RC) ed identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 11, particella 136, ed al foglio 13, particelle 9 e 27, del medesimo Comune, si chiarisce quanto segue.*

*Al fine di poter risalire ai rogiti che hanno originato la proprietà dei predetti immobili si è proceduto iniziando dalla situazione degli intestati presente dall'impianto meccanografico in quanto i tre soggetti comproprietari risultavano essere i medesimi su tutte le particelle interessate ad esclusione della particella 9, intestata anche ad altri soggetti oltre quelli già presenti nelle restanti due.*

*Le ispezioni ipotecarie effettuate per ciascuno dei tre soggetti cointestatori, più precisamente*

*e*

*hanno prodotto esito negativo per quanto concerne i primi due mentre per il terzo sono risultati essere presenti, in riferimento ai predetti terreni, un atto notarile di Vendita, stipulato in data 13/02/1933, per Notaio Monteleone Pasquale, Repertorio n.5781, con trascrizione a favore, ed una Dichiarazione di Successione, registrata a Palmi (RC) in data 23/09/1971, numero 9, volume 148, con trascrizione contro, quest'ultima già presente nella banca dati catastale, in quanto è stata eseguita voltura, come atto antecedente all'impianto meccanografico.*

*Per quanto concerne la particella 9 sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie relative ad uno degli altri cointestatori presenti dall'impianto meccanografico, più specificatamente , nonché al soggetto dal quale quest'ultimo ha acquisito, assieme ai germani, la quota di proprietà dell'immobile pervenuta a seguito di Dichiarazione di Successione, numero 82, volume 121, ovvero la madre deceduta a Melicuccà (RC) in data 13/07/1935.*

*Pertanto, considerato che il predetto atto notarile di Vendita risulta essere soltanto descrittivo e gli unici riferimenti catastali relativi ai terreni ubicati in **Melicuccà (RC)** sono presenti nelle Dichiarazioni di Successione di , non vi è modo di verificare, con certezza, che l'intestazione originaria degli immobili nonché le quote di possesso siano quelle corrette, si dovrà tenere conto solo ed esclusivamente di quanto riportato nelle predette Dichiarazioni di Successione, presumendo che gli altri comproprietari avessero acquisito la titolarità sui beni già antecedentemente.”*

**Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni oggetto di stima.** (Vedi Allegato 4)

A seguito di ricerche effettuate in data 04.09.2025 presso l'Agenzia Delle Entrate, Ufficio Provinciale di Reggio Calabria, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si elencano le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione del 18.12.2024 Reg. Particolare n. 1.832**

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca, il 30.08.2024 Rep. 1.333/2024, a favore \_\_\_\_\_ con sede i \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_, **contro**

\_\_\_\_\_, per un totale di €. \_\_\_\_\_ di cui capitale €. \_\_\_\_\_ e spese €. \_\_\_\_\_, gravante sui beni posti in Comune di Melicuccà, censiti al Catasto Terreni e Fabbricati, per la piena proprietà e diritti come segue:

**Diritti di 1/2** su Fabbricato censito nel **Foglio, 6 Particella, 344 sub. 4, sub. 7, sub. 11, sub. 6 e sub. 12 - Foglio, 6 Particella 570 sub. 5;**

**Diritti di 1/18** su Terreni censiti nel **Foglio 11 Particella 136 - Foglio 13 Particella 27;**

**Diritti di 1/36** su Terreno censito nel **Foglio, 13 Particella, 9**

**Trascrizione del 05.08.2025 Reg. Particolare n. 11.680**

Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale, emessa dal Tribunale di Lucca, il 09.07.2025 Rep. 80/2025 a favore Massa dei Creditori Liquidazione Giudiziale

contro \_\_\_\_\_ nato il 1 \_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ gravante sui beni posti in Comune di Melicuccà, censiti al Catasto Terreni e Fabbricati per la piena proprietà e diritti come segue:

**Diritti di 1/2** su Fabbricato censito nel **Foglio, 6 Particella, 344 sub. 12, sub. 4, sub. 7, sub. 11, sub. 6. - Foglio, 6 Particella, 570 sub. 5;**

**Diritti di 1/18** su Terreni censiti nel **Foglio 11 Particella 136 - Foglio 13 Particella 27;**

**Diritti di 1/36** su Terreno censito nel **Foglio, 13 Particella, 9.**

*A seguito di ulteriori ricerche volte ad individuare eventuali iscrizioni e trascrizioni che gravano sulle particelle oggetto di stima, censite al Catasto Terreni, nel **Foglio 11** mappale 136, e **Foglio 13** mappali 9 e 27, si precisa quanto segue:*

**Iscrizione del 20.03.2008 Reg. Particolare n. 701**

Ipoteca Legale derivante da Norma Art.77 DPR 29.09.1973 N. 602 del 12.02.2008  
Rep.n.145/94 per un totale di €. 1.277.418,80 di cui capitale €. 638.709,40 a favore  
\_\_\_\_\_, Codice Fiscale \_\_\_\_\_ e domicilio  
ipotecario eletto \_\_\_\_\_

gravante su terreni posti in  
Melicuccà, censiti nel **Foglio 11 mappale 136 e foglio 13 mappali 9 e 27**

**Iscrizione del 27.07.2010 Reg. Particolare n. 3.333**

Ipoteca Legale derivante da Norma Art.77 DPR 29.09.1973 N. 602 dell'08.07.2010  
Rep.n.6211/94 per un totale di €. di cui capitale €. a favore  
**contro**

gravante su terreni posti in  
Melicuccà, censiti nel **Foglio 11 mappale 136 e foglio 13 mappali 9 e 27**

### *Vincoli, Servitù e parti comuni*

Tutti i lavori realizzati per la costruzione del fabbricato sono stati eseguiti con criterio unitario pertanto esistono fra le singole unità che compongono l'edificio, vincoli e servitù attive e passive apparenti ed occulte che per legge, regolamento, uso, consuetudine o per lo stato dei luoghi, si formano tra loro in corso di costruzione come vedute dirette e/o indirette, posa in opera di condotti, tubi e scarichi di ogni tipo, installazione di cavi e tubi in facciata per forniture ed allacci utenze, distanze dai reciproci confini inferiori a quelle legali, ed altro ancora non espressamente riportato in perizia.

Vincoli imposti dal Comune di Melicuccà previsti nel Piano Strutturale, P.R.G.C., Regolamento Urbanistico e Norme Tecniche di Attuazione, oltre ai vincoli consortili previsti dalla Regione Calabria, vincoli di natura paesaggistica, idrogeologica e storico-naturali derivati dalla pianificazione comunale del PRG e da quella sovraordinata del Piano Paesaggistico Regionale.

Come indicato nel C.D.U. rilasciato dal Responsabile del Servizio Ing. A. Monterosso, le particelle n. 9 e n. 27 del Foglio n. 13, ricadono nel vincolo imposto dalla Regione Calabria in “**Area in Frana P4, del P.A.I. Calabria**”

## **Titoli Edilizi**

(Allegato 5)

Ai fini della verifica dei titoli edilizi dei beni oggetto di stima, si elencano le pratiche rilasciate dal Comune di Melicuccà, inerenti le particelle 344 e 570;

### ***Foglio, 6 particella, 344***

**Autorizzazione** emessa dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, in data 03.10.1968 Protocollo 12.070 del 30.04.1968, previo parere favorevole emesso in data 09.04.1968, indirizzata al Sindaco del Comune di Melicuccà, ricevuta il 14.10.1968, Prot.n.2204 avente ad oggetto *“Autorizzazione a sopraelevare di un piano il fabbricato esistente già ad un piano fuori terra”* rilasciata a

**Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciato il 17.10.1968** dal Sindaco di Melicuccà, Provincia di Reggio C., ottenuto con domanda intestata al s  
al fine di *“Sopraelevare di un piano il fabbricato esistente”* posto nel Rione scuole

### ***Foglio, 6 particella, 570 sub. 5***

**Autorizzazione** emessa dall'Ufficio del Genio Civile di Reggio Calabria, in data **18.10.1984 Protocollo 11.476** ricevuta dal Comune di Melicuccà, il 22.10.1984 Protocollo 2656, avente ad oggetto *“Autorizzazione inizio lavori di un fabbricato con struttura in cemento armato a due piani fuori terra oltre un parziale piano seminterrato”* rilasciato al Sig.

**Concessione di Costruzione Pratica Edilizia n. 06/1984 Prot.n.2.806** rilasciata in data 08.11.1984, ottenuta con domanda del 21.12.1983 al n. 4.168, previo parere dell'ufficiale sanitario e della Commissione Edilizia Comunale, entrambi espressi in data 11.07.1984, intestata al sig. \_\_\_\_\_ avente ad oggetto *“Costruzione di un fabbricato con struttura in cemento armato a due piani fuori terra oltre un parziale piano seminterrato”*;

**Istanza di Voltura** della suddetta Concessione Edilizia, presentata dal Sig.  
e trasferita, dal Sindaco di Melicuccà, in data 27.03.1986 a

**Richiesta di nuova concessione per il completamento di lavori edili non ultimati nei termini**, protocollata al Comune di Melicuccà in data **29.11.1989 n.3627**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Melicuccà il **29.11.1989 Prot.n.3.627** avente ad oggetto *“Completamento del piano primo ed esecuzione totale del piano sottotetto, nonché realizzazione dei muri divisorii interni, impianti igienici, ed elettrici, intonaci ed ogni altro lavoro per rendere l'opera completa”* riferito alla Concessione originaria n.06/84 rilasciata in data 08.11.84 e dovranno terminare entro il giorno 28 novembre 1991

**Conformità Edilizia Particella 344 Sub. 6 – 7 Abitazione**

(Allegato 6)

Da un confronto eseguito in sede di sopralluogo fra lo stato di fatto ed i locali rappresentati nell'elaborato grafico presentato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà è emerso quanto segue:

Diversa distribuzione spazi interni dovuta allo spostamento di alcune porte e pareti interne oltre alla chiusura e/o apertura di porte e finestre.

Elaborato Difforme, ma regolarizzabile

Per aggiornare e regolarizzare le suddette difformità l'aggiudicatario dovrà presentare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà, a propria cura e spesa, Attestazione di Conformità rilasciato in Sanatoria, previo pagamento sanzione di circa €. **1.000,00** presunte.

**Conformità Edilizia Particella 570 Sub. 5** Garage - Magazzino

(Allegato 6)

Da un confronto eseguito in sede di sopralluogo fra lo spazio interno dei locali rappresentati nell'elaborato grafico esibito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà è emerso quanto segue:

Diversa distribuzione spazi interni dovuta all'innalzamento di una parete interna a divisione dei locali, ampliamento porta sul retro e spostamento porta interna, oltre all'ampliamento di finestre esterne prospicienti la strada.

Elaborato Difforme, ma regolarizzabile

Per aggiornare e regolarizzare le difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà, Attestazione di Conformità rilasciato in Sanatoria, previo pagamento sanzione, di circa €. **1.000,00** presunte.

**Conformità Edilizia Particella 570 Sub. 11**

Studio medico

(Allegato 6)

Da un confronto eseguito fra l'elaborato grafico presente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà è emerso quanto segue:

Diversa distribuzione spazi interni a seguito d'innalzamento pareti per la realizzazione di bagno e antibagno, sala di attesa degenti e studio medico per ricevere i pazienti, oltre a modifiche prospettiche per ampliamento porta d'ingresso su Via G. D'Annunzio e ampliamento finestra per ricavarne un altro accesso su Via Roma.

Elaborato Difforme, ma regolarizzabile

Per aggiornare e regolarizzare le difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà, Attestazione di Conformità rilasciato in Sanatoria, previo pagamento sanzione, di circa €. **1.000,00** presunte.

**Conformità Edilizia Particella 570 Sub. 12** Forno (Allegato 6)

Da un confronto svolto in sede di sopralluogo fra lo stato di fatto e l'elaborato grafico depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà è emerso quanto segue  
Diversa distribuzione spazi interni a seguito d'innalzamento pareti per la realizzazione di bagno e antibagno, spostamento di muro di spina per ottenere un laboratorio sul retro e spazio vendita fronte strada, oltre a modifiche prospettiche per chiusura finestra e ampliamento porta d'ingresso su Via G. D'Annunzio.

**Elaborato Difforme, ma regolarizzabile**

Per aggiornare e regolarizzare le difformità sopra descritte l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Melicuccà, Attestazione di Conformità rilasciato in Sanatoria, previo pagamento sanzione, di circa €. **1.000,00** presunte.

**Destinazione d'uso dei terreni** (Allegato 7)

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

A seguito di "Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica" inviata il 04.09.2025 mediante P.E.C. ed acquisita al protocollo del Comune di Melicuccà, il 05.09.2025 Prot.n.2.550

Visto l'art.30 comma 5 del D.Lgs. n.301 del 27.12.2002;

Visti i Decreti n°8032 del 27.06.2002 e n°14703 del 13.10.2003 da parte del Dirigente del 5° Dipartimento Urbanistica e Ambiente della Regione Calabria;

Visti gli atti d'Ufficio, il responsabile del Servizio Ing. A. Monterosso

**CERTIFICA**

Che il terreno censito al Catasto del Comune di Melicuccà **foglio n.11** mappale n. **136**

Che il terreno censito al Catasto del Comune di Melicuccà **foglio n. 13** mappali n. **9 e 27**

Risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

A) Strumento Urbanistico in vigore

Programma di fabbricazione Comunale – Variante anno 1999

B) Destinazione Urbanistica

**Sottozona "E": di interesse Agricolo e Rurale**

C) Prescrizioni

**Nella zona agricola “E” sono consentite:**

- a) Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, abitazioni e fabbricati rurali.
- b) Costruzioni adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

I limiti di densità, di altezza, di distacco sono i seguenti:

If. = indice di fabbricabilità fondiaria : **Mc/mq 0,033;**

H.max. = altezza massima : **mt. 7.50;**

Dc = Distanza dai confini : **mt. 10.00;**

Il distacco stradale è regolato dall'art. 23 delle forme Tecniche di Attuazione

**D) Vincoli**

Le particelle nn. 9 e 27 del Foglio n. 13, ricadono in **Area in Frana P4, del P.A.I. Calabria**

**Deduzioni**

Esaminato il C.D.U. da cui si evince la destinazione urbanistica e le prescrizioni dettate nella zona agricola “E” in cui sono consentite a) “*Costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, abitazioni e fabbricati rurali*”, b) *If = Indice di fabbricabilità fondiaria: Mc/mq. 0,033* il sottoscritto valuta la superficie catastale della **particella 136**, di qualità Uliveto, di mq. 7.360 e la rapporta al suddetto indice, ottenendo un volume pari a mq. 242,88, che diviso per un'altezza di ml. 3 ne consegue un fabbricato di superficie coperta di mq. 80,96.

Osservato il vincolo in cui ricadono le particelle 9 e 27 del Foglio n. 13 “**Area in Frana P4, del P.A.I. Calabria**” non è possibile applicare le prescrizioni previste nelle zone agricole “E”

**Conformità Impianto Elettrico ed Idrico**

Dai documenti forniti dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Melicuccà, si è potuto constatare che le unità immobiliari costituite dai fondi commerciali, abitazione soprastante e il garage/magazzino adiacente sono sprovvisti delle Dichiarazioni di Conformità alla Regola dell'Arte dell'impianto elettrico ed idrico.

**Abitabilità**

Dai documenti forniti dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Melicuccà, le due unità residenziali, i fondi commerciali e il garage/magazzino sono sprovvisti della Dichiarazione di Abitabilità/Agibilità

**A.P.E.**

Si precisa che le Unità Immobiliari Urbane che compongono il fabbricato residenziale sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica.

- Si precisa che la regolarizzazione, adeguamento, certificazioni e attestazioni necessarie, agli impianti come pure le domande di voltura utenze, saranno a completa cura e spesa dell'aggiudicatario.

### **Apprezamenti**

Considerato che l'immobile si sviluppa su quattro piani compreso il terrestre, si compone di fondi al piano terreno, appartamento al piano primo e terrazza e lastrico solare coperti ai piani superiori, che offrono una panoramica unica sulla catena montuosa dell'Aspromonte.

Il fabbricato si affaccia in parte su Via Roma, che è la strada principale che attraversa il Comune di Melicuccà, ed è ubicato in prossimità della farmacia e della Chiesa, che si affaccia sulla piazza principale.

### **Deprezzamenti**

Considerata la vetustà del fabbricato risalente agli anni '60 e considerato lo stato attuale in cui si trova l'immobile, si può constatare un degrado non tanto della struttura portante, ma di una carenza generale di manutenzione.

Visto dall'esterno l'edificio si presenta un po' trascurato e necessita di alcune opere di manutenzione esterna sia agli intonaci che alle ringhiere in ferro dei balconi, della terrazza e del lastrico solare.

### **Metodo applicato per la determinazione delle superfici commerciali**

Il criterio di misurazione applicato ai fini del calcolo delle superfici commerciali degli immobili oggetto di stima è stato utilizzato il sistema di calcolo della "*Superficie Interna Lorda*" (S.I.L.) come definito nella sezione I del Codice Delle Valutazioni immobiliari al Capitolo 18 Misurazioni Immobiliari, al paragrafo 4.3 intesa come area di una unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimentato con incluse:

- lo spessore dei muri interni e di tramezzo
- I pilastri e le colonne interne
- Le scale ad ogni singolo piano
- Lo spazio di circolazione orizzontale interno (corridoi disimpegni ecc.)
- La centrale termica, sale impianti interni e/o contigui.
- I condotti verticali di aria o canne fumarie.

La S.I.L non include

- Lo spessore dei muri perimetrali.

- Balconi terrazzi o simili.

Ai fini della stima lo scrivente ha preso a riferimento i “Coefficienti di Ponderazione” espressi in termini di percentuale che attribuiscono alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto a quello della superficie principale.

Questo coefficiente, costituito come grandezza adimensionale, definisce semplicemente il “rapporto economico” tra il valore al metro quadro di superficie secondaria rispetto alla superficie principale.

Considerato il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, allegato C in cui si afferma che le unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale di cui all'allegato B, l'unità di misura è il metro quadrato e le superfici quali rampe, scale, ascensori e simili sono computate nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, il sottoscritto computa la superficie del vano scala in misura pari alla proiezione orizzontale indipendentemente dal numero dei piani e calcola la superficie dei vani accessori comunicanti posti al piano secondo in misura del 50% e la superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza esclusiva nella misura del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la superficie eccedente, come indicato nella tabella sottostante.

| Destinazione                  | Superficie Interna Lorda | Coefficienti di Ponderazione | Superficie Convenzionale | Altezza     | Piano   |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|---------|
| Vano scala                    | 10,34 mq                 | 1                            | 10,34 mq                 |             | T       |
| Studio medico                 | 46,20 mq                 | 1                            | 46,20 mq                 | 2,85 ml     | T       |
| Forno                         | 51,60 mq                 | 1                            | 51,60 mq                 | 2,95 ml     | T       |
| Abitazione e vano scala       | 141,21 mq                | 1                            | 141,21 mq                | 3,00 ml     | 1°      |
| Balcone scoperto              | 19,7 mq                  | 0,3                          | 5,91 mq                  |             | 1°      |
| Locali accessori e vano scala | 83,74 mq                 | 0,5                          | 41,87 mq                 | 2,45 ml     | 2°      |
| Terrazza coperta mq.77,40     | 25,00 mq                 | 0,3                          | 7,50 mq                  | 4 ml.       | 2°      |
| Terrazza coperta              | 52,40 mq                 | 0,1                          | 5,24 mq                  | 4 ml.       | 2°      |
| Lastrico solare coperto 87,50 | 25,00 mq                 | 0,3                          | 7,50 mq                  | hm. 3,20 ml | 3°      |
| Lastrico solare coperto       | 62,50 mq                 | 0,1                          | 6,25 mq                  | hm. 3,20 ml | 3°      |
| Magazzino fronte strada S     | 88,62 mq                 | 0,5                          | 44,31 mq                 | 3,00 ml     | Semint. |
| Locali accessori magazzino S  | 22,08 mq.                | 0,25                         | 5,52 mq.                 | 1,93/2,03   | Semint. |
| Garage / Magazzino S          | 39,05 mq.                | 0,5                          | 19,53 mq                 | 3,10 ml     | Semint. |
| Locali accessori gar./mag. S  | 23,37 mq.                | 0,25                         | 5,84 mq.                 | 2,50 ml.    | Semint. |
| Corti rampa accesso 153,23    | 25,00 mq.                | 0,1                          | 2,50 mq                  |             | S-T     |
| Corti e rampa d'accesso S     | 128,23 mq.               | 0,02                         | 2,56 mq                  |             | S-T     |

## **Comoda divisibilità del bene**

Preso in esame i beni che compongono il compendio immobiliare, analizzata la regolarità urbanistica e la conformità catastale dei fabbricati, oltre a tener conto del Certificato di Destinazione Urbanistica, il sottoscritto redige una stima che privilegia le singole unità nello stato di fatto in cui si trovano.

Valutata la massa dei beni composta da terreni, seminterrato ad uso garage/magazzino e fabbricato formato con fondi commerciali ed abitazione e vista la rappresentazione catastale, lo scrivente verifica la comoda divisibilità dei beni sulla base di un criterio oggettivo e formula una ripartizione senza costituire servitù di passaggio così da rispecchiare per ciascuna unità l'effettivo andamento del mercato tenuto conto anche delle caratteristiche del bene

Appurata l'autonomia di impianti ed allacci alle pubbliche utenze, e appurate possibili servitù di passaggio con tubi e scarichi, ad eccezione del contatore acqua del forno comune all'abitazione, il sottoscritto stima gli immobili per singole unità così da rendere le offerte limitate nel prezzo e più appetibili sul mercato immobiliare

## **Procedimento e metodo di stima**

Per accostarsi al più possibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha svolto una ricerca sui basilari procedimenti dettati dall'estimo che definiscono le metodiche stimative ed indicano le modalità applicative in maniera appropriata, tesa ad ottenere un valore che si avvicina il più possibile al prezzo di vendita

Le metodiche o procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce una operazione stimativa per giungere al risultato finale tramite procedimenti valutativi per enunciare il valore di mercato. Secondo la dottrina stimativa nazionale e i principi indicati negli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati in: *i Metodo del Confronto di Mercato* (Market Approach), *ii Procedimenti per Capitalizzazione del Reddito* (Income Approach) e *iii Metodo del Costo* (Cost Approach) Il metodo del Confronto di Mercato o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto fra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Come definito dal Regolamento 575/2013 "Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione

commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Esaminato il Certificato di Destinazione Urbanistica in cui le suddette particelle ricadono in zona agricola “E” e solo i mappali 9 e 27 sono compresi in “**Area in Frana P4, del P.A.I. Calabria**” il sottoscritto ritiene congruo applicare una valutazione che valuta il terreno edificabile a differenza dei terreni compresi nell'area di frana.

#### Sviluppo Valutazione

Eseguita un'analisi dei prezzi tratta dai valori O.M.I. della Banca dati dell'Agenzia Delle Entrate della Provincia di **Reggio Calabria**, Comune di Melicuccà, Fascia Centrale, sono emersi i seguenti valori di mercato riferiti al mq. con la seguente Tipologia:

|              |                           |                                      |
|--------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Residenziale | Abitazione tipo economico | Valore Min. €/mq. 395 Max. €/mq. 550 |
| Terziaria    | Uffici                    | Valore Min. €/mq. 500 Max. €/mq. 760 |
| Commerciale  | Negozi                    | Valore Min. €/mq. 560 Max. €/mq. 810 |
| Commerciale  | Magazzini                 | Valore Min. €/mq. 290 Max. €/mq. 430 |

Ottenuta una valutazione on-line puramente indicativa calcolata in modo automatizzato dai programmi software di **Borsino Immobiliare** ed **Immobiliare.it** riferita alla sola destinazione Residenziale, inserendo il Comune, l'indirizzo, la tipologia dell'immobile, la superficie commerciale, l'area dei balconi e della terrazza, lo stato conservativo, il piano e il numero dei vani, il programma ha restituito dei valori presunti "a corpo" così suddivisi

**Borsino Immobiliare:** € 74.460,00 Min.; € 102.003,00 Max.; **€ 88.231,00** Medio,  
**Immobiliare.it:** € 101.000,00 Min.; € 182.000,00 Max.; **€ 142.000,00** Medio,

Considerato che la presente valutazione viene effettuata applicando dei criteri prudenziali che confortano la stima in fase di Liquidazione Giudiziale, tesa ad accrescere una maggiore “Appetibilità commerciale” del bene oggetto di stima nello stato in cui si trova alla data del sopralluogo, il sottoscritto applica alle superfici convenzionali sopra rilevate, un prezzo congruo che si attesta sulla media matematica dei valori O.M.I. in modo da rispecchiare verosimilmente l'andamento di mercato.

Preso in esame quanto sopra e fatta ogni utile considerazione, il sottoscritto formula i seguenti valori di mercato tenuto conto della comoda divisibilità dei beni come segue:

|                              |           |                                  |
|------------------------------|-----------|----------------------------------|
| Terziaria                    | Uffici    | Valore Medio €/mq. <b>630,00</b> |
| Commerciale                  | Negozi    | Valore Medio €/mq. <b>685,00</b> |
| Abitazione di tipo economico |           | Valore Medio €/mq. <b>472,50</b> |
| Commerciale                  | Magazzini | Valore Medio €/mq. <b>360,00</b> |

Per una migliore comprensione dell'elaborato peritale, il sottoscritto calcola le superfici di ogni singola unità immobiliare e le suddivide in lotti come segue:

**Lotto 1/A Particella 344 Sub. 11**

| Destinazione  | Superficie Interna Lorda | Coefficienti di Ponderazione | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|---------|-------|
| Studio medico | 46,20 mq                 | 1                            | 46,20 mq                 | 2,85 ml | T     |

**Lotto 2/A Particella 344 Sub. 12**

| Destinazione | Superficie Interna Lorda | Coefficienti di Ponderazione | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|---------|-------|
| Forno        | 51,60 mq                 | 1                            | 51,60 mq                 | 2,95 ml | T     |

**Lotto 3/A Particella 344 Sub. 8 Scala, Sub. 6 P. 1°; Sub. 7 P. 2°; Sub. 4 P. 3°**

| Destinazione                                     | Superficie Interna Lorda | Coefficienti di Ponderazione | Superficie Convenzionale | Altezza     | Piano |
|--------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|-------|
| Vano scala                                       | 10,34 mq                 | 1                            | 10,34 mq                 |             | T     |
| Abitazione e vano scala<br>130,87 + 10,34 =      | 141,21 mq                | 1                            | 141,21 mq                | 3,00 ml     | 1°    |
| Balcone scoperto                                 | 19,7 mq                  | 0,3                          | 5,91 mq                  |             | 1°    |
| Locali accessori e vano scala<br>73,40 + 10,34 = | 83,74 mq                 | 0,5                          | 41,87 mq                 | 2,45 ml     | 2°    |
| Terrazza coperta mq.77,40                        | 25,00 mq                 | 0,3                          | 7,50 mq                  | 4 ml.       | 2°    |
| Terrazza coperta                                 | 52,40 mq                 | 0,1                          | 5,24 mq                  | 4 ml.       | 2°    |
| Lastrico solare coperto 87,50                    | 25,00 mq                 | 0,3                          | 7,50 mq                  | hm. 3,20 ml | 3°    |
| Lastrico solare coperto                          | 62,50 mq                 | 0,1                          | 6,25 mq                  | hm. 3,20 ml | 3°    |
| <b>Totale superficie lorda</b>                   | <b>419,89 mq</b>         |                              |                          |             |       |
| <b>Totale superficie convenzionale</b>           |                          |                              | <b>225,82 mq</b>         |             |       |

**Lotto 4/A Particella 570 Sub. 5**

| Destinazione                           | Superficie Interna Lorda | Coefficienti di Ponderazione | Superficie Convenzionale | Altezza   | Piano   |
|----------------------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------|---------|
| Magazzino fronte strada S              | 88,62 mq                 | 0,5                          | 44,31 mq                 | 3,00 ml   | Semint. |
| Locali accessori magazzino S           | 22,08 mq.                | 0,25                         | 5,52 mq.                 | 1,93/2,03 | Semint. |
| Garage / Magazzino S                   | 39,05 mq.                | 0,5                          | 19,53 mq                 | 3,10 ml   | Semint. |
| Locali accessori gar./mag. S           | 23,37 mq.                | 0,25                         | 5,84 mq.                 | 2,50 ml.  | Semint. |
| Corti rampa accesso 153,23             | 25,00 mq.                | 0,1                          | 2,50 mq                  |           | S-T     |
| Corti e rampa d'accesso S              | 128,23 mq.               | 0,02                         | 2,56 mq                  |           | S-T     |
| <b>Totale superficie lorda</b>         | <b>326,35 mq.</b>        |                              |                          |           |         |
| <b>Totale superficie convenzionale</b> |                          |                              | <b>80,26 mq</b>          |           |         |
| Legenda S = Seminterrato               |                          |                              |                          |           |         |

Stima dei beni

Considerata la Superficie Convenzionale di ogni singolo lotto, lo scrivente calcola il valore di ogni unità come segue:

**Lotto 1/A Studio medico**

|                                             |                        |           |                   |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------------|
| P.T. mq. 46,20                              | x €/mq. 630,00         | €.        | 29.106,00         |
| Costi presunti di regolarizzazione edilizia |                        | €.        | - <u>1.000,00</u> |
| Totale                                      |                        | €.        | 28.106,00         |
| <b>Diritti di ½ €.</b>                      | <b>28.106,00 : 2 =</b> | <b>€.</b> | <b>14.053,00</b>  |

**Lotto 2/A Negozio Ex forno**

|                                             |                        |           |                   |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------|-------------------|
| P.T.mq. 51,60                               | x €/mq. 685,00         | €.        | 35.346,00         |
| Costi presunti di regolarizzazione edilizia |                        | €.        | - <u>1.000,00</u> |
| Totale                                      |                        | €.        | 34.346,00         |
| <b>Diritti di ½ €.</b>                      | <b>34.346,00 : 2 =</b> | <b>€.</b> | <b>17.173,00</b>  |

**Lotto 3/A Abitazione**

|                                    |                         |           |                   |
|------------------------------------|-------------------------|-----------|-------------------|
| <b>PT 1° 2°</b> mq. 225,82         | x €/mq. 472,50          | €.        | 106.699,95        |
| Costi presunti di regolarizzazione |                         | €.        | - <u>1.100,00</u> |
| Valore commerciale                 |                         | €.        | 105.599,95        |
| <b>Diritti di ½ €.</b>             | <b>105.599,95 : 2 =</b> | <b>€.</b> | <b>52.799,98</b>  |

**Lotto 4/A Magazzino Seminterrato**

|                                    |                        |           |                   |
|------------------------------------|------------------------|-----------|-------------------|
| Piano Sem.to mq. 80,26             | x €/mq. 360,00         | €.        | 28.893,60         |
| Costi presunti di regolarizzazione |                        | €.        | - <u>1.100,00</u> |
| Valore commerciale                 |                        | €.        | 27.793,60         |
| <b>Diritti di ½ €.</b>             | <b>27.793,60 : 2 =</b> | <b>€.</b> | <b>13.896,80</b>  |

**Lotto 5/A Terreno Foglio 11 Mappale 136**

|                                |                      |           |                 |
|--------------------------------|----------------------|-----------|-----------------|
| Superficie catastale mq. 7.360 | x €/mq. 3            | €.        | 22.080,00       |
| <b>Diritti di 1/18 €.</b>      | <b>22.080 : 18 =</b> | <b>€.</b> | <b>1.226,67</b> |

**Terreni Foglio 13**

Mappale 27 mq. 890

Mappale 9 mq. 2.360

|                           |                     |           |              |
|---------------------------|---------------------|-----------|--------------|
| <b>Totale</b> mq. 3.250   | x €/mq. 1           | €         | 3.250,00     |
| <b>Diritti di 1/36 €.</b> | <b>3.250 : 36 =</b> | <b>€.</b> | <b>90,28</b> |

**Valore complessivo terreni 1.226,67 + 90,28 = €. 1.316,95**

## **Valutazione di vendita in sede di Liquidazione Giudiziale**

Considerata la vendita forzata dei beni in sede di Liquidazione Giudiziale, a base d'asta, lo scrivente formula una decurtazione degli importi sopra indicati, in misura del 20 % in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la mancanza di garanzia per vizi occulti, così da ottenere i seguenti valori:

|           |           |                        |             |                     |
|-----------|-----------|------------------------|-------------|---------------------|
| Lotto 1/a | Valore €. | 14.053,00 x – 20% = €. | 2.810,60 =  | <b>€. 11.242,40</b> |
| Lotto 2/a | Valore €. | 17.173,00 x – 20% = €. | 3.434,60 =  | <b>€. 13.738,40</b> |
| Lotto 3/a | Valore €. | 52.799,98 x – 20% = €. | 10.560,00 = | <b>€. 42.239,98</b> |
| Lotto 4/a | Valore €. | 13.896,80 x – 20% = €. | 2.779,36 =  | <b>€. 11.117,44</b> |
| Lotto 5/a | Valore €. | 1.316,95 x – 20% = €.  | 263,39 =    | <b>€. 1.053,56</b>  |

Valore complessivo dei lotti €.

79.391,78

**IN CIFRA TONDA €.**

**79.350,00**

## LOTTO 2) - BENI POSTI IN COMUNE DI CAPANNORI (LU)

### Descrizione fabbricato.

Diritti di piena proprietà per la quota pari all'intero (1/1) spettanti al sig.

su un capannone artigianale posto in Comune di Capannori, frazione Segromigno in Monte, raggiungibile dalla Traversa VI di Via Nuova, adibito a magazzino materiali edili e rimessa mezzi e attrezzature, corredato di resede esclusiva in terra battuta sui lati sud ed ovest di circa mq. **667** ad uso viabilità, verde e parcheggio, delimitata da muro in calcestruzzo con soprastante rete metallica.

Il fabbricato è costruito con plinti di fondazione a sostegno di pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato delle dimensioni cm. 25 x 25 su cui poggiano una doppia orditura di capriate metalliche a sostegno di quattro falde di copertura a faccia vista, realizzate con pannelli sandwich in lamiera grecata coibentati in poliuretano, di cui una falda dotata di pannelli in polycarbonato per dare maggior luce all'interno, con canali di gronda in lamiera e discendenti in rame con pozzetti di raccolta acque meteoriche predisposti ad ovest, lungo il muro di confine.

Internamente l'edificio ha una Superficie Lorda di circa mq. **1119,26** con altezza utile di ml. 4,40 con h. in gronda ml. 4,90 ed in colmo ml. 5,50 ed è suddiviso da un muro in laterizio semipieno lasciato al grezzo che suddivide gli ambienti in due grandi locali di cui quello a nord è dotato di un piccolo servizio igienico con W.C. e lavabo, con acqua corrente fornita dal proprietario confinante, pavimenti pressoché inesistenti, impianto elettrico esterno non a norma che parte dal contatore, attraversa il quadro elettrico, e si inserisce in canalette ancorate alla muratura per dare luce alle plafoniere fissate a profilati omega posti alla base delle capriate.

Esternamente il capannone si presenta completamente da intonacare e tinteggiare con pilastri a distanza di interasse ml. 5,00 uniti da pannelli orizzontali di tamponamento in calcestruzzo precompresso su cui poggiano delle finestre chiuse di tipo a nastro con vetro unico e telaio in ferro. L'accesso interno è garantito da due ampie aperture a corredo dei locali, delle dimensioni ml. 4,60 di larghezza e ml. 4,00 di altezza, chiuse da saracinesche in lamiera zincata dotate di avvolgimento automatico.

Nel complesso il fabbricato necessita di alcune opere di ristrutturazione - manutenzione con resede e accesso da sistemare.

*Si precisa quanto segue*

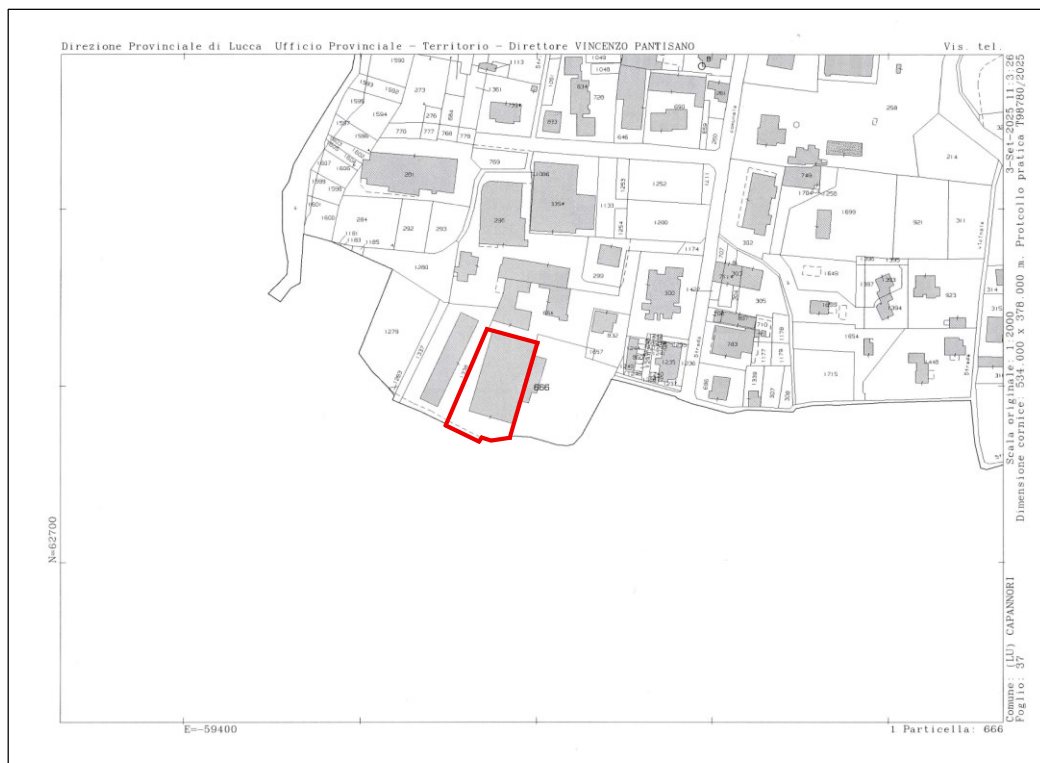
*Preso in esame l'estratto di mappa ed osservati i confini della particella 666 sub. 10, si presume che l'apertura carrabile posta a nord del fabbricato, non sia più usufruibile in quanto consente l'accesso su altra proprietà non oggetto di Liquidazione Giudiziale*

## Indicazione presunta del bene, Foglio, 37 particella, 666 sub.10 e dei confini

### Vista Aerofotogrammetrica



### Estratto di mappa



**Rappresentazione catastale.**

(Allegato 13)

Il fabbricato è intestato al giusto conto al sig. \_\_\_\_\_ a  
Reggio Calabria, Codice Fiscale \_\_\_\_\_, ed è censito presso l'Agenzia  
Delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio, nel Comune di Capannori, al Catasto  
Fabbricati, nei seguenti identificativi:

**Foglio 37 Particella, 666 sub. 10    Categoria D/1    Rendita €. 4.864,02**

**Elaborato Planimetrico    *Foglio 37 Particella 666*    (Allegato 13)**

Da ulteriore ricerca svolta presso l'Agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di  
Lucca, Comune di Capannori, tesa ad individuare la presenza dell'Elaborato  
Planimetrico e l'Elenco dei Subalterni Assegnati, è emerso quanto segue:

**Elaborato Planimetrico** Prot.n.LU0084484 del 05.11.2018 Ultima Planimetria in atti.  
Dimostrazione grafica dei subalterni a seguito Tipo Mappale n.79463 del 15.10.2018.

**Elenco Subalterni assegnati**

**Sub. 6** Via di Piaggiori, n.145 Piano T-1, Descrizione Abitazione *(Non oggetto di perizia)*

**Sub. 10** Ubicazione, Via di Piaggiori, s.n.c. Piano T, Descrizione Magazzino

**Sub. 11** Via di Piaggiori, s.n.c. Piano T, Area Urbana mq. 1759 *(Non oggetto di perizia)*

Ai fini della continuità storico catastale e per un migliore collegamento con gli  
atti di provenienza si precisa quanto segue:

- **Particella 666 sub. 10** originata dalla soppressione della particella 666 sub. **5** e sub. **9**,  
ottenuta a seguito di Variazione del 02.11.2018, Pratica n.LU0084484 in atti dal  
05.11.2018 a seguito di Fusione - Demolizione parziale (n.22980.1/2018).
- **La Particella 666 sub. 9** *(Resede Bene Comune Censibile Area Urbana di 577 mq)* e la  
particella 666 **sub. 8** *(Resede Bene Comune Censibile di 1.759 mq)* derivano dalla  
soppressione del mappale 666 **sub. 7**, ottenuta con Frazionamento del 09.05.2018  
Pratica LU0033234 in atti dal 10.05.2018 a seguito di Trasferimento di Diritti  
n.7625.1/2018, generato a sua volta dalla soppressione per Frazionamento e Fusione  
dell'08.06.2016 Pratica nLU0056419 in atti dal 09.06.2016 (n.20879.1/2016) del  
**subalterno 4** a seguito di Variazione dell'08.06.2016 Pratica n.LU0056396 in atti dal  
09.06.2016 Costituzione B.C.N.C. (n..20878.1/2016)
- **La Particella 666 sub. 5** *(magazzino ingrosso)* deriva dalla soppressione della particella  
**666 sub. 3**, a seguito di Variazione del 07.06.2016, Pratica n.LU0056077, in atti  
dall'08.06.2016 per Divisione - Demolizione parziale (n.20718.1/2016); ottenuta dalla  
soppressione della **particella 666 sub. 1** a seguito di Variazione del 22.01.2015, Pratica

n.LU0004666 in atti dal 22.01.2015 per Frazionamento, Trasferimento di diritti - Ampliamento - Demolizione Parziale - Ristrutturazione (n.901.1/2015), originata a sua volta dalla particella 666 di mq. 4812 come risulta fin dall'impianto meccanografico del 03 marzo 1975.

### **Conformità catastale**

*(Allegato 14)*

Da un confronto svolto in fase di sopralluogo eseguito in data 08.10.2025 fra lo stato attuale del fabbricato e la planimetria presentata il 05.11.2018 Protocollo LU0084484 sono emerse le seguenti difformità:

Mancata realizzazione della porta di accesso pedonale posta sulla parete nord

Chiusura parziale della porta esterna d'accesso del servizio igienico e realizzazione di finestra.

Realizzazione porta esterna d'accesso pedonale posta sulla parete ovest

### **Planimetria Difforme, ma regolarizzabile**

Per aggiornare la planimetria e regolarizzare le difformità l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizi Catastali di Lucca, Denuncia di Variazione tramite procedura DOCFA al costo presunto di **€. 500,00** per diritti di presentazione, escluse spese tecniche.

### **Confini.**

Il fabbricato unito alla resede confina rispettivamente:

A nord beni

*(Mappale 664)* ad est beni

*(Mappale 666)*

a sud parcheggio su Traversa VI, di Via Nuova e ad ovest fabbricato plurifamiliare salvo se altri più giusti e recenti confini.

*Si precisa quanto segue*

*A seguito di un esame visivo rivolto all'estratto di mappa, si evidenzia l'assenza della linea di confine che unisce l'angolo sud est del fabbricato con la linea di confine posta a sud.*

*Per aggiornare la mappa ed inserire la linea di confine, che divide la resede della particella 666 sub. 10 dalla particella 666 sub. 11, (Vedi Elaborato Planimetrico Prot. 84.484 del 05.11.2018) l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizi Catastali di Lucca, Denuncia di Variazione per Frazionamento resede al costo presunto di **€. 1.000,00** per diritti di presentazione, e spese tecniche.*

### Stato di possesso

Al momento del sopralluogo eseguito in data 08.10.2025 l'immobile risultava occupato con attrezzature e mezzi del sig. \_\_\_\_\_, pertanto può dirsi libero.

### Parere Vigili Del Fuoco.

Dalle richieste di accesso agli atti e dalle ricerche effettuate all'interno dei singoli fascicoli dei titoli edilizi rilasciati, non sono emerse comunicazioni emesse dal Comando Dei Vigili Del Fuoco di Lucca, Ufficio Prevenzione Incendi.

### Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli (Allegato 15)

#### Iscrizione dell'08.03.2019 Reg. Particolare n. 540

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti Notaio Losito Giuseppe, del 07.03.2019 Rep. 81.811 emessa per la somma totale di €.

di cui capitale €. \_\_\_\_\_ e spese €. \_\_\_\_\_ a favore

\_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ domicilio ipotecario eletto

contro

\_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_ gravante per il diritto di proprietà e

la **quota 1/1** sul bene posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati, nel **Foglio, 37 Particella, 666 sub. 10**

#### Iscrizione del 23.09.2024 Reg. Particolare n. 2020

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca il 30.08.2024 Rep. 2173, per la somma totale di €. \_\_\_\_\_ di cui capitale €. \_\_\_\_\_ e

spese €. \_\_\_\_\_ a favore \_\_\_\_\_ con sede \_\_\_\_\_ Codice

Fiscale \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario \_\_\_\_\_ -

Codice Fiscale \_\_\_\_\_, gravante per il diritto di proprietà e la **quota 1/1** sul bene posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 37 Particella, 666 sub. 10**, oltre altri beni non oggetto della procedura.

#### Iscrizione del 04.02.2025 Reg. Particolare n. 210

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale Ordinario di Lucca, il 22.01.2025 Rep. 125, per la somma totale di €. \_\_\_\_\_ di cui capitale €. \_\_\_\_\_

e spese €. \_\_\_\_\_ a favore

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ contro

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ gravante per il diritto di proprietà e la **quota 1/1** sul bene posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati, nel **Foglio, 37 Particella, 666 sub. 10**

**Trascrizione del 28.07.2025 Reg. Particolare n. 9.801**

Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale, emessa dal Tribunale di Lucca, il 09.07.2025 Rep. 80, a favore Massa dei Creditori Liquidazione Giudiziale  
contro Codice Fiscale

gravante sul diritto di proprietà per la **quota pari all'intero 1/1** su un fabbricato, posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati, nel **Foglio, 37 Particella, 666 sub. 10**

**Atti di provenienza**

(Allegato 16)

Il fabbricato oggetto di stima è pervenuto a , per la piena proprietà e diritti 1/1 come segue:

- Atto di Compravendita ai rogiti Notaio Giuseppe Losito, del 07.03.2019 **Rep. 81.810**, registrato a Lucca il 07.03.2019 al n. 1.642 ed ivi trascritto l'08.03.2019 al n. **2.860 di Reg. Particolare**, mediante il quale

Codice Fiscale

con tutte le

garanzie di legge, vende a

Codice Fiscale

in separazione patrimoniale dei beni e

titolare della ditta individuale omonima Partita I.V.A. , che accetta

ed acquista la piena proprietà del vecchio capannone posto in Comune di Capannori, censito al Catasto Fabbricati nel **Foglio, 37 Particella, 666 sub. 10**

- A il terreno su cui insiste il fabbricato è pervenuto con atto di Compravendita ai rogiti Notaio Raffaele Manfredini, del 30.06.1971 **Rep. 33.262**, registrato a Lucca il 13.07.1971 al n. 2.818 ed ivi trascritto il 22 luglio 1971 al n. 4.514 di Reg. Particolare per acquisto fatto da

*Con la precisazione per la resede:*

- Atto ai rogiti Notaio De Stefano, del 10.10.2016 **Rep. 36.867**, registrato a Lucca il 12.10.2016 al n. 7.612 ed ivi trascritto il 13.10.2016 al n. 10.584 di Reg. Particolare, mediante il quale il sig. i **diritti di comproprietà** su quella che a tal momento era la resede comune tra il capannone mappale 666 sub.5 (*attuale 666 sub.10*) ed altro immobile (*resede comune identificata nel mappale 666 sub. 7 – bene comune non censibile, comune ai mappali 666 sub. 6 e 666 sub. 5*);
- Atto di Permuta ai rogiti Notaio Roberto Centoni, di Pescia, dell'08.06.2018 **Rep. 649**, registrato a Pescia l'11.06.2018 al n. 1.520 e trascritto a Lucca l'11.06.2018 al n. 6.373

di Reg. Particolare, mediante il quale il sig.

la quota di proprietà **pari a una metà** sul terreno rappresentato dal mappale 666 sub. 8 (*ex porzione del mappale 666 sub. 7*) e di contro il sig.

cedeva a pari titolo al sig.

la quota di proprietà **pari a una metà** sul terreno rappresentato dal mappale 666 sub. 9 (*Scambio di resede residuo dal frazionamento del mappale 666 sub. 7*), così che quest'ultimo tornava nella piena ed esclusiva proprietà del sig. e veniva definitivamente fuso con il mappale 666 sub. 5, originando l'attuale mappale 666 sub. 10.

### **Vincoli e servitù gravanti sui beni.**

Si precisa quanto riportato nell'atto di Permuta ai rogiti Notaio R. Centoni, stipulato in data 08.06.2018 Rep. 649 in cui si recita:

**Servitù di passaggio** a favore del terreno all'epoca identificato nel foglio, 37 mappale, 666 e contro il terreno identificato nel mappale 300 di proprietà della Cassa di Risparmio di Lucca, nascente con atto autenticato nelle sottoscrizioni del Notaio Raffaele Manfredini, di Lucca, il 16.12.1977 al n. 24.435 Vol. 476, trascritto a Lucca il 30.09.1977 al numero 9.236 di Registro particolare;

Si precisa quanto riportato nell'atto di Donazione ai rogiti Notaio F. De Stefano, stipulato il 10.10.2016 Rep. 36867 in cui si recita:

Con atto autenticato nelle sottoscrizioni del Notaio Raffaele Manfredini, di Lucca, del 12.12.1977 Rep. n.37996, registrato a Lucca il 16.12.1977 al n. 24.435 Vol. 476, trascritto a Lucca in data 30.12.1977 al numero 9.236 di Registro particolare, fu costituita **Servitù di Passaggio** a favore del terreno all'epoca identificato al foglio, 37 mappale, 666 e contro il terreno identificato dal mappale 300 di proprietà della

e che a tal titolo di corrispettivo costituì servitù di passaggio sopra la striscia di terreno di sua proprietà all'epoca contraddistinta al foglio 37 mappale 666.

(Si presume che tali servitù di passaggio non possano essere esercitate in quanto l'immobile ha accesso da Traversa VI di Via Nuova, e non è più accessibile dal terreno di proprietà della

**Titoli edilizi rilasciati.**

(Allegato 17)

Ai fini della verifica dei titoli edilizi del bene oggetto di stima, si riporta in ordine cronologico quanto segue:

- **Licenza Edilizia n. 833 Prot. 18639 del 9.12.1969**, intestata al sig. \_\_\_\_\_  
avente ad oggetto *“Fabbricato industriale”*. Parere emesso dall’Ufficio d’Igiene in data 09 dicembre 1969 come risulta dai registri cartacei on-line
- **Licenza Edilizia n. 88 del 06.04.1972 Prot. 4008 del 7.03.1972** intestata al sig. \_\_\_\_\_  
avente ad oggetto *“Ampliamento laboratorio”*
- **Domanda di Condono Edilizio Prot.n.36.754 del 30.09.1986**, classificata al n. CND85/5850, intestata al sig. \_\_\_\_\_,
- **Certificato di idoneità Statica del 26.06.1998**, relativo ai manufatti ad uso magazzino, uffici ed abitazione, in struttura mista, c.a. prefabbricato, metallica e muratura ordinaria, dove si dichiara *“I suddetti immobili STATICAMENTE IDONEI”*;
- **Autorizzazione Edilizia Pratica n. A99/0556 – DAE99 rilasciata il 27.09.1999**, ottenuta con domanda Prot.n.36.541 del 22.06.1999 presentata dal sig. \_\_\_\_\_  
avente ad oggetto *“Costruzione di recinzione”*;
- **Certificato di idoneità Statica presentato il 07.08.2015 Prot.n.56.010** dove viene attestata la NON IDONEITÀ STATICA limitatamente alla porzione di fabbricato ad uso magazzino in muratura ordinaria di cui al suddetto punto 1c) a corredo del più ampio fabbricato ad uso calzaturificio.
- **Comunicazione dei motivi ostativi Prot.n. 70.973 del 12.10.2015 all’integrale accoglimento del Condono Pratica n.CND85/5850**, con la quale il Dirigente dell’Ufficio Vigilanza Edilizia comunica che la domanda di Condono Edilizio presentata con Prot.n.36.754 del 30.09.1986, classificata al n. CND85/5850, dal sig. \_\_\_\_\_  
**non può essere accolta limitatamente al corpo ad uso magazzino di cui al punto 1c) della comunicazione in quanto staticamente non idoneo;**
- **Provvedimento di Parziale Diniego Prot.n.78.243 del 09.11.2015**, avente ad oggetto *“Domanda di Condono Edilizio n. CND85/5850 per realizzazione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale e civile abitazione in difformità dalla L.E. 88/72”* limitatamente al corpo ad uso **magazzino**, di cui al punto 1c) della premessa, in quanto staticamente non idoneo;
- **P. di C. in Sanatoria Pratica n. CND85/5850 – CND1985 rilasciato il 10.11.2015**, ottenuto con domanda di Condono n. CND85/5850 del 30.09.1986 Prot.n.36.754 intestata al sig. \_\_\_\_\_ relativo a *“Realizzazione di fabbricato ad uso*

*laboratorio artigianale e civile abitazione in difformità dalla L.E. 88/72”;*

- **C.I.L.A. Pratica Edilizia n. CILA2016/0122**, ottenuta con domanda Prot.n.33.173 del 04.05.2016, intestata al sig. \_\_\_\_\_ avente ad oggetto *“Realizzazione bagno”* da effettuarsi al fabbricato censito nel foglio 37 mappale **666 sub.3**.
- **Certificato di Abitabilità /Agibilità Prot.n.61.223 del 24.08.2016**, avente ad oggetto *“Permesso di Costruire in Sanatoria n° 5850/1985 rilasciato il 10.11.2015 inerente la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale e Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 33.173/2016”;*
- **S.C.I.A. Pratica Edilizia n. S2018/0314**, ottenuta con domanda Prot.n.54.830 del 10.08.2018 intestata al sig. \_\_\_\_\_ avente ad oggetto *“Opere di demolizione manufatti accessori esterni, rifacimento pavimentazione esterna, modifiche aperture esterne e demolizione di porzione di parete divisoria interna su fabbricato ad uso artigianale”;*
- **Richiesta di adeguamento/integrazioni documentali Prot.n.60.284 del 07.09.2018**, rilasciata dal Comune di Capannori – Ufficio Edilizia Privata avente ad oggetto *“Regolarizzazione della documentazione allegata alla S.C.I.A. Prot. gen. 54.830 del 10.08.2018 classificata al n. S2018/0314 del registro. Richiesta adeguamento / integrazioni documentali – art. 145 comma 8 della L.R. 65/2014”* con la quale si comunica che dal riscontro formale della documentazione costituente la S.C.I.A. n. S2018/0314 è stato rilevato che la documentazione e/o gli elaborati progettuali risultano inadeguati o incompleti di documentazione di impianto acustico, necessaria per la modifica delle aperture esterne.

### **Conformità edilizia**

*(Allegato 18)*

Da una ricerca on-line dei titoli edilizi inseriti nell’elenco delle pratiche rilasciate dal Comune di Capannori, a nome \_\_\_\_\_ non sono emerse pratiche edilizie né a suo nome né per foglio e mappale.

Da un confronto svolto in fase di sopralluogo fra lo stato attuale del fabbricato e gli elaborati grafici della **S.C.I.A. Pratica Edilizia n. S2018/0314**, sono emerse le seguenti difformità:

- Mancata realizzazione della porta di accesso pedonale posta sulla parete nord
- Chiusura parziale della porta esterna d’accesso del servizio igienico e realizzazione di finestra.
- Realizzazione porta esterna d’accesso pedonale posta sulla parete ovest

### Elaborati grafici non conformi, ma regolarizzabili

Per aggiornare e regolarizzare le suddette difformità l'aggiudicatario dovrà presentare a propria cura e spesa, presso il Servizio Tutela del Territorio, del Comune di Capannori, Attestazione di Conformità rilasciata in Sanatoria, previo il pagamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal Capo I e comunque in misura non inferiore ad €. **1.000,00** come previsto dall'art. 209 comma 5 "Accertamento di Conformità" L.R. 65/2014 escluse spese tecniche.

### Apprezamenti

Vista la distanza di un chilometro che intercorre fra il capannone ed il centro edile di San Colombano, il fabbricato si colloca in posizione molto vantaggiosa rispetto al  i, in quanto la vicinanza riduce i tempi e diminuisce il deposito in magazzino dei materiali con una riduzione dei costi a beneficio dell'azienda.

Tenuto conto del casello autostradale di Capannori che dista dal capannone circa km. 7,5 qualsiasi spostamento per lavori fuori provincia riduce il tempo di percorrenza ed incrementa il tempo di lavoro sul cantiere così da diminuire i costi e rendere maggiormente competitive le offerte di lavoro

Esaminate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e fatto un raffronto con le aree disponibili edificabili presenti nel Comune di Capannori, si possono evidenziare aree destinate ad ampliamenti di fabbricati, ma poche aree di nuova edificazione, pertanto la carenza di aree edificabili può rappresentare un valore aggiunto ed una potenzialità d'investimento.

### Deprezamenti

Esaminata la vetustà del fabbricato costruito nel 1969 (*anni 57*) e lo stato attuale in cui si trova l'immobile si può constatare un degrado non tanto della struttura o delle falde di copertura, quanto una carenza di manutenzione interna dovuta al rifacimento del pavimento, del servizio igienico, dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e d'intonaco e tinteggiatura. Visti i lavori da realizzare come la resede esclusiva non pavimentata, la rampa di accesso priva di cancello, i pozzetti delle acque meteoriche da completare, la viabilità d'accesso da consolidare, si presume una spesa da sostenere che si ripercuote negativamente sul prezzo di stima.

Considerato che il fabbricato è privo di viabilità su due lati, di spazi di manovra per mezzi pesanti ed è inserito in un contesto residenziale di villette eventuali emissioni di fumi, rumori e depositi di materiali rendono difficile la convivenza pertanto, ne consegue una scarsa appetibilità ed un prolungamento dell'esposizione sul mercato.

### ***Metodo applicato per la determinazione delle superfici commerciali***

Il criterio di misurazione applicato ai fini del calcolo delle superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima è stato utilizzato il sistema della “*Superficie Interna Lorda*” (S.I.L.) come definito nella sezione I del Codice Delle Valutazioni Immobiliari al Capitolo, 18 Misurazioni Immobiliari, al paragrafo 4.3 intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra rilevata alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimentato con incluse:

- Lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- I pilastri e le colonne interne
- Lo spazio di circolazione orizzontale
- I condotti verticali di aria o canne fumarie.

La S.I.L non include

- Lo spessore dei muri perimetrali
- Il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- Le rampe d'accesso esterne.
- Balconi terrazzi o simili.
- Porticati e gli aggetti a scopo di ornamento architettonico

Ai fini della stima lo scrivente ha preso a riferimento i “Coefficienti di Ponderazione” espressi in termini di percentuale che attribuiscono alla superficie secondaria un valore economico ridotto rispetto a quello della superficie principale.

Questo coefficiente, costituito come grandezza adimensionale, definisce semplicemente il “rapporto economico” tra il valore al metro quadro di superficie secondaria rispetto alla superficie principale.

| Destinazione             | Superficie Interna Lorda | Coefficienti di Ponderazione | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------------------|--------------------------|------------------------------|--------------------------|---------|-------|
| Capannone                | 1119,26 mq               | 1                            | 1119,26 mq               |         | T     |
| Resede esclusiva mq. 667 | 667,00 mq                | 0,10                         | 66,70 mq                 |         | T     |

### **Procedimento e metodo di stima**

Per accostarsi più possibile al valore di mercato degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha svolto una ricerca sui basilari procedimenti dettati dall'estimo che definiscono le metodiche stimative ed indicano le modalità applicative in maniera appropriata, tesa ad ottenere un valore che si avvicina molto al prezzo di vendita.

Le metodiche o procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce una operazione estimativa per giungere al risultato finale tramite procedimenti valutativi per enunciare il valore di mercato.

Secondo la dottrina estimativa nazionale e i principi indicati negli standard di valutazione internazionali, i procedimenti di stima possono essere classificati in:

- i) *Metodo del Confronto di Mercato* (Market Approach),
- ii) *Procedimenti per Capitalizzazione del Reddito* (Income Approach);
- iii) *Metodo del Costo* (Cost Approach)

Il metodo del Confronto di Mercato o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto fra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Come definito dal Regolamento 575/2013 “Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

#### Sviluppo Valutazione

Eseguita un'analisi dei prezzi tratta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Banca dati dell'Agenzia Delle Entrate della Provincia di **Lucca**, Comune di Capannori, Zona Segromigno, sono emersi i seguenti valori di mercato riferiti al mq. avente Destinazione Produttiva:

| Tipologia        | Stato Conservativo | Valore di mercato       | Valore di mercato        |
|------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|
| Capannone tipico | Normale            | <b>Min. €/mq.350,00</b> | <b>Max. €/mq. 700,00</b> |

Per determinare il valore della resede di mq. 667 lo scrivente prende in considerazione il D.P.R. 23.03.1998 n.138, Allegato C, in cui la superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 10 %

Al fine di conoscere l'andamento di mercato dei prezzi correnti per fabbricati simili tesi a stabilire un dato reale, che permette di esprimere il valore di stima, il sottoscritto ha svolto un'indagine conoscitiva-comparativa presso agenzie immobiliari specializzate in compravendite di fabbricati industriali e/o artigianali in particolare: Agenzia Immobiliare Lucchesi, Via Bozzo, 1 Porcari, Lucca e Agenzia Immobiliare

Guerrazzi, S.r.l. posta in Via Giacomo Puccini, 2430 Porcari, Lucca, indicando loro la superficie, lo stato di manutenzione, la posizione, l'anno di costruzione, la viabilità, le altezze, la cubatura, l'area di resede su due lati, gli spazi di manovra, la destinazione d'uso e la zona urbanistica descrivendo gli interventi ammissibili così da indicare un valore a corpo comprensivo di resede che si aggira ad €. 330.000,00 Ag. Lucchesi ed €. 320.000,00 Ag. Guerrazzi S.r.l..

Considerato quanto sopra e visto lo stato attuale del capannone, anche in virtù delle spese da sostenere di ristrutturare, il sottoscritto ritiene congruo applicare un prezzo basso che determina una maggiore appetibilità commerciale ed un minor tempo di esposizione sul mercato, pertanto applica alla superficie esterna lorda il valore minimo O.M.I. pari ad **€/mq. 350,00** così da rispecchiare verosimilmente l'andamento di mercato.

Preso in esame quanto sopra e fatta ogni utile considerazione, il sottoscritto formula i seguenti valori di mercato:

|                |                                    |                     |                      |
|----------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Capannone      | Sup mq. 1119,26 x                  | <b>€/mq. 350,00</b> | €. 391.741,00        |
| Resede mq. 667 | Sup mq. 66,70 x                    | <b>€/mq. 350,00</b> | <u>€. 23.345,00</u>  |
|                | Totale                             |                     | €. 415.086,00        |
|                | Costi presunti di regolarizzazione |                     | <u>€. - 2.500,00</u> |
|                | Valore commerciale                 |                     | €. 412.586,00        |

### **Valutazione di vendita in sede di Liquidazione Giudiziale**

Considerata la vendita forzata dei beni in sede di Liquidazione Giudiziale, a base d'asta, lo scrivente formula una decurtazione del valore commerciale in misura del 20 % in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per la mancanza di garanzia per vizi occulti, così da ottenere il seguente valore:

$$\text{Valore } \text{€}. 412.586,00 \times 20\% = \text{€}. 82.517,20 = \text{€}. 330.068,80$$

**IN CIFRA TONDA € 330.000,00**

Il sottoscritto Esperto ritiene con la presente consulenza, composta da quarantuno pagine, di aver portato a termine in modo esaustivo e dettagliato il gradito incarico, pertanto ringrazia della fiducia accordata e rimane a disposizione dell'**Ill.mo Dr. Stefano Cordoni** e dell'**Ill.ma Giudice Delegata Dott.ssa Giorgia Maria Ricotti**, per ogni chiarimento e/o integrazione.

Si allega i seguenti documenti per i beni posti in **Comune di Melicuccà**

Con ossequi

Porcari lì 03.04.2026

*Il Tecnico*

*Geom. Luigi Di Giulio*