

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

TRIBUNALE DI LUCCA
- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -
Giudice Delegato: Dott.ssa Cecilia CIOLFI

Liquidazione Giudiziale n° 10/2026


Consulente Tecnico della Curatela
geom. Luca Turri

Curatore
Dott. Tommaso SAMBO

Perizia Tecnica di Stima

Il sottoscritto geometra Luca Turri, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1.399, con studio in Lucca, Via Mazzini n. 70, tel. 0583 467 579, e-mail: turri@tergeometriassociati.it, con la presente relaziona al Dottor SAMBO Tommaso, Curatore della Liquidazione Giudiziale della società [REDACTED] con sede legale a Capannori (LU), [REDACTED], rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n. 10/2026, Sentenza n. 18/2026 pubblicata il 9 febbraio 2026, Repertorio n. 35/2026 del 9 febbraio 2026, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della predetta società.

INDICE GENERALE

PREMESSA.....	1
LOTTO UNICO.....	4
Oggetto.....	4
Confini.....	5
Referenze Catastali.....	5
Note sul catasto.....	6
Provenienza Ventennale.....	6
Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli.....	7
• Trascrizioni:.....	7
• Iscrizioni:.....	7
Servitù.....	8
Possesso.....	9
Vincoli.....	9
Situazione urbanistico-edilizia.....	10
• Stato legittimo.....	12
Stato dell'immobile e altre notizie.....	13
Limiti e assunzioni.....	14
Stima.....	15
• Descrizione Particolareggiata.....	15
• Valutazione.....	16
Precisazioni Finali.....	19
A) - Appezamento di terreno Comune di Lucca foglio 137 mappale 1255.....	20
B) Appezamento di terreno Comune di Lucca foglio 26 mappale 927.....	20
C) - Appezamento di terreno Comune di Capannori (LU) foglio 53 mappale 1936.....	21

PREMESSO

- che la società [REDACTED] con sede legale a Capannori (LU), [REDACTED], risulta titolare dei seguenti diritti di proprietà immobiliare:

- la piena proprietà di un appezzamento di terreno, della superficie catastale di mq. 620, occupato da una viabilità di collegamento con la Via dei Bocchi, gravato da servitù di passaggio e interrimento servizi tecnologici a favore del

compendio immobiliare identificato in Catasto Fabbricati di Capannori nel foglio 58 mappale 2177, ubicato in Comune di Capannori (LU), frazione Segromigno in Piano, Via dei Bocchi;

- la piena proprietà di un appezzamento di terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori (LU) con la categoria catastale F/1, area urbana della superficie catastale di mq. 1.739, accessibile attraverso la viabilità insistente sul terreno sopra descritto, a sua volta gravato lungo il lato ovest da servitù di passaggio e interrimento tubazioni a favore dell'adiacente compendio immobiliare verso sud identificato in Catasto Fabbricati di Capannori nel foglio 58 mappale 2177, ubicato in Comune di Capannori (LU), frazione Segromigno in Piano, Via dei Bocchi;

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

- che il CTU ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'area Assetto del Territorio, del Comune di Capannori (LU);

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima monoparametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

... accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita "due diligence" ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la "due diligence" è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

... analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

... rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un'epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previe analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

... calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

... confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti "web" del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

... determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;

... aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della

dissimiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

... calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Tutto ciò premesso si espone quanto segue.

LOTTO UNICO

Oggetto.

La piena proprietà spettante alla società [redacted]
[redacted], con sede legale a Capannori (LU), [redacted]
[redacted], codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro
Imprese della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della
Toscana Nord-Ovest [redacted], Numero REA LU-[redacted] su due
appezzamenti di terreno ubicati in
Comune di Capannori (LU), frazione
Segromigno in Piano, Via dei Bocchi,
località "Corte Stinchetto" e
precisamente:

A) appezzamento di terreno dalla
forma rettangolare e dalla giacitura
pianeggiante, censito al Catasto Terreni
del Comune di Capannori (LU) nel
foglio 58 mappale 207, della superficie
catastale di mq. 620, occupato da una viabilità di collegamento con la Via dei
Bocchi, gravato da servitù di passaggio e interrimento servizi tecnologici a favore
del compendio immobiliare identificato in Catasto Fabbricati di Capannori nel
foglio 58 mappale 2177;



immagine estratta da Google Earth

B) appezzamento di terreno dalla forma trapezoidale e dalla giacitura
pianeggiante, attualmente incolto e coperto da una vegetazione spontanea, nel

vigente Regolamento Urbanistico comunale ricadente in “Aree a prevalente uso agricolo - Art. 46”, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori (LU) nel foglio 58 mappale 2178, con la categoria catastale F/1, area urbana della superficie catastale di mq. 1.739, accessibile attraverso la viabilità insistente sul terreno descritto al precedente punto A), a sua volta gravato lungo il lato ovest da servitù di passaggio e interrimento tubazioni a favore dell'adiacente compendio immobiliare verso sud identificato in Catasto Fabbricati di Capannori nel foglio 58 mappale 2177.

Confini.

L'appezzamento di terreno occupato dalla viabilità e descritto al punto A) confina complessivamente con Via dei Bocchi, mappale 2019, mappale 802, mappale 2178 infrastruttura idrica (canaletta irrigua) mediante, tutti del foglio 58 del Catasto di Capannori (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

L'appezzamento di terreno descritto al punto B) confina complessivamente con mappale 207 infrastruttura idrica (canaletta irrigua) mediante, mappale 242, mappale 246, compendio edilizio identificato dal mappale 2177, tutti del foglio 58 del Catasto di Capannori (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri e più recenti confini.

Referenze Catastali.

Il terreno descritto al punto A), risulta rappresentato al Catasto Terreni del Comune di Capannori (LU), nel foglio **58** mappale **207**, seminativo irriguo arborato di classe 2, di mq. 620, Reddito Dominicale € 4,87, Reddito Agrario € 4,16.

Il terreno descritto al punto B), risulta rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Capannori (LU), nel foglio **58** mappale **2178**, categoria F/1 di mq. 1739, esente da reddito.

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- il mappale 2178 deriva dal mappale 245 a seguito di denuncia di variazione per divisione n. 8969.1/2008 del 30 giugno 2008, pratica n. LU0152948;

- il mappale 245, area urbana di mq. 4.140, derivava dalla demolizione

totale del fabbricato già censito con categoria D/7, variazione per demolizione totale n. 8968.1/2008 del 30 giugno 2008, pratica n. LU0152940.

Note sul catasto.

Ancorchè non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche, la mappa catastale, limitatamente alle due particelle costituenti gli appezzamenti esaminati, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, parrebbe corrispondere con lo stato dei luoghi, con le seguenti precisazioni:

- la viabilità insistente sul mappale 207 non lo occupa nella sua intera consistenza e non risulta tracciata sulla mappa catastale;
- la porzione di viabilità insistente sul mappale 2178 non è tracciata sulla mappa catastale;
- la viabilità che dalla Via dei Bocchi arriva al compendio immobiliare identificato dal mappale 2177 e che insiste sui terreni in oggetto, lungo il suo tracciato attraversa una infrastruttura idrica (canaletta irrigua), interposta fra il lato sud del mappale 297 e il lato nord del mappale 2178, non individuabile sui luoghi ma rappresentata sulla cartografia catastale e censita anche nella cartografia del reticolo degli enti gestori della Regione Toscana.

Provenienza Ventennale.

Con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca del 4 giugno 2007, repertorio n. 134.343, registrato a Lucca il 12 giugno 2007 al n. 4.293 serie IT, trascritto a Lucca il 13 giugno 2007 al n. 7.385 di registro particolare, la società "[REDACTED]" con sede a Capannori (LU), [REDACTED]

[REDACTED] ebbe ad acquistare dai signori [REDACTED] il 22

[REDACTED] 1967, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Capannori (LU) il 14 giugno 1969, [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Capannori [REDACTED], la piena proprietà di un fabbricato fatiscente già adibito a laboratorio industriale corredato da terreno circostante ad uso piazzale e prato, nonché una piccola striscia di terreno agricolo da utilizzare come strada di accesso, il tutto rappresentato al Catasto Fabbricati di Capannori (LU) nel foglio 58 mappale 245 e al Catasto Terreni di Capannori (LU) nel foglio

58 mappale 207.

La proprietà del compendio insistente sul mappale 245 pervenne ai signori [REDACTED] a per atto di cessione di diritti ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 6 settembre 1984, repertorio n. 5.692, trascritto a Lucca il 12 settembre 1984 al n. 8.309 di registro particolare e ai signori [REDACTED] in parte per successione del signor [REDACTED] denuncia n. 80 volume 1356, trascritta a Lucca il 17 novembre 1990 al n. 11.569 di registro particolare ed in parte per successione della signora [REDACTED] denuncia n. 6 volume 1.357, trascritta a Lucca il 17 novembre 1990 al n. 11.588 di registro particolare.

La proprietà del terreno identificato dal mappale 207 pervenne ai signori [REDACTED] per atto di acquisto ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano di Lucca del 2 dicembre 1999, repertorio n. 16.356, trascritto a Lucca il 15 dicembre 1999 al n. 12.560 di registro particolare.

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

• Trascrizioni:

- Nulla.

• Iscrizioni:

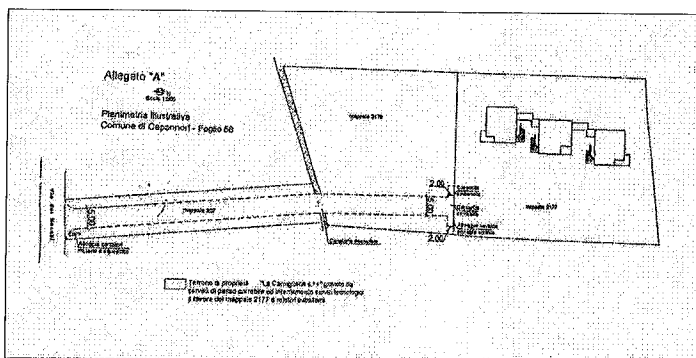
1) Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca il 29 dicembre 2014 al n° 2.135 di registro particolare in ordine a decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Cesena (FO) del 18 giugno 2013 repertorio n. 617/2013, a garanzia della somma di € 6.000,00 di cui € 3.225,15 di capitale, a favore del "Fallimento [REDACTED] S.r.l." con sede a Longiano (FO), c.f.: [REDACTED], contro la piena proprietà spettante alla società [REDACTED] con sede a Capannori (LU), c.f.: [REDACTED] sul terreno censito al Catasto Terreni di Capannori (LU) nel foglio 58 mappale 2178.

2) Ipoteca concessione amministrativa /riscossione iscritta a Lucca il 23 maggio 2022 al n° 1.394 di registro particolare in ordine a ruolo e avviso di debito dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma del 20 maggio 2022, repertorio n. 1567/6222, a garanzia della somma di € 1.235.044,18 di cui €

617.522,09 di capitale, a favore dell' "Agenzia delle Entrate - Riscossione" con sede a Roma, c.f.: 13756881002, contro la piena proprietà spettante alla società [REDACTED]." con sede a Capannori (LU), c.f.: [REDACTED] sull'area urbana censita al Catasto Fabbricati di Capannori (LU) nel foglio 58 mappale 2178.

Servitù.

La servitù di passaggio e interrimento servizi tecnologici a favore del compendio immobiliare identificato in Catasto Fabbricati di Capannori nel foglio 58 mappale 2177, insistente sulle aree oggetto del presente Lotto Unico e rappresentate in catasto dai mappali 207 e 2178, è stata costituita con l'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Piva di Lucca del 19 novembre 2008, repertorio n. 57.710, trascritto a Lucca il 26 novembre 2008 al n. 14.629 di registro particolare nel quale viene così descritta: *"Si precisa che all'intero complesso residenziale, del quale l'unità immobiliare in parola e corredo costituiscono porzione, si accede a mezzo di strada privata di proprietà della società alienante (insistente su terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Capannori, nel foglio di mappa 58, dai mappali 207 e 2178), stante diritto di passo carrabile, della larghezza costante di metri lineari 5 (cinque), con ogni mezzo e per ogni tempo, ivi compreso il diritto di interrimento di tutti i servizi tecnologici, così come garantito dalla società alienante stessa. Il tutto meglio evidenziato nella planimetria che, previa visione, approvazione, sottoscrizione e previa dispensa dalla sua lettura delle parti scritte, si allega al presente atto sotto la lettera "A".*" Si riporta a fianco la planimetria richiamata nel suddetto atto.



Si segnala altresì che:

- come già anticipato, la viabilità che dalla Via dei Bocchi arriva al compendio immobiliare identificato dal mappale 2177 e che insiste sui terreni in

oggetto, lungo il suo tracciato, attraversa una infrastruttura idrica (canaletta demaniale), interposta fra il lato sud del mappale 297 e il lato nord del mappale 2178, rappresentata sulla cartografia catastale e censita nella cartografia del reticolo degli enti gestori della Regione Toscana;

- all'imbocco con la Via dei Bocchi della strada insistente sui terreni in oggetto, è stata rilevata la presenza di due sostegni della linea elettrica aerea, uno in prossimità del confine ed un altro in prossimità del confine ovest, quest'ultimo attrezzato anche come pubblica illuminazione. Ai piedi di questo, poi, è stata rilevata la presenza di due armature di derivazione verosimilmente della linea telefonica o similare.

Possesso.

Le aree risultano incolte, non recintate (ad eccezione del lato sud del mappale 2178 dove insiste la recinzione a corredo del confinante compendio immobiliare) e apparentemente non utilizzate. La liquidatrice della società, in data 20 aprile 2026, ha rilasciato alla Curatela una dichiarazione del seguente letterale tenore: *“... che il terreno ubicato in Capannori (LU) - censito al catasto fabbricati del predetto comune nel foglio 58; part. 2178, categoria F1, non è stato concesso in comodato e neppure in locazione. Pertanto il suddetto immobile è nella pacifica disponibilità della società.”..*

Vincoli.

Dalla consultazione delle “mappe tecniche - quadro conoscitivo vigente” del Comune di Capannori, emerge che le aree oggetto del seguente Lotto Unico, risultano così classificate:

- nella Tavola A8 della carta delle aree allagabili in zona Tr = 30 anni;
- nella Tavola A9 della carta delle aree allagabili in zona Tr = 200 anni con altezza d'acqua 0 - 20 cm;
- nella Tavola B1 - carta idrogeologica di vulnerabilità degli acquiferi - 2006-2007, nella classe di vulnerabilità “alta”;
- nella Tavola B3 - carta della pericolosità geomorfologica - nella classe di pericolosità “G1 - bassa”;
- nella Tavola B4 - carta della pericolosità idraulica - nella classe di pericolosità dell'Autorità di Bacino dell'Arno “I4 - pericolosità idraulica molto

elevata”;

- nella Tavola B5 - carta della pericolosità sismica - nella classe di pericolosità “S2”.

Dalla consultazione della carta ST - 2 “carta del territorio urbanizzato” allegata al Piano Strutturale Intercomunale, le aree esaminate risultano all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.

Dalla consultazione della cartografia del reticolo degli enti gestori della Regione Toscana, si rileva che fra il lato sud del mappale 297 e il lato nord del mappale 2178 è interposta una infrastruttura idrica, canale irriguo ID 4588, oggi di competenza del Genio Civile Valdarno Inferiore. L'attraversamento di detta canaletta con la strada, è stato autorizzato con Determinazione n. 362 Anno 2007 del 21 settembre 2007, pratica 1767/Arn, a firma del Dirigente Tecnico del Dipartimento Infrastrutture e Pianificazione, Servizio Difesa del Suolo, della Provincia di Lucca, mediante la quale è stata concessa l'occupazione temporanea di area Demaniale per la realizzazione di ponte su corso d'acqua, il tutto per la durata di anni 19 (diciannove) decorrenti dal 21 settembre 2007, subordinatamente all'osservanza delle condizioni contenute nel disciplinare di concessione (repertorio n. 10478 del 26 settembre 2007, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lucca il 27 settembre 2007 al n. 4906) e verso il pagamento, all'Amministrazione Provinciale di Lucca, del canone annuo di € 174,00 in unica rata anticipata e rivalutata in base al coefficiente di aggiornamento ISTAT, da pagare entro il 21 settembre di ogni anno.

Si precisa infine che insistono comunque sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale di di Piano Operativo Intercomunale, di fascia di rispetto stradale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

Situazione urbanistico-edilizia.

L'area urbana identificata dal mappale 2178, è derivata dalla demolizione di un compendio edilizio costruito a seguito del rilascio da parte del Comune di Capannori della Licenza Edilizia n.184/1962. Con Permesso di Costruire n. P07/0093, avente ad oggetto *"Realizzazione di un complesso residenziale composto da sei unità immobiliari previa demolizione di fabbricato esistente"*,

rilasciato dal Comune di Capannori il 28 maggio 2007 e successivo Permesso di Costruire n.P08/0126V, avente ad oggetto "*Variante al P.C. n.PO7/0093 - Realizzazione di un complesso residenziale composto da sei unità immobiliari previa demolizione di fabbricato esistente*", rilasciato dal Comune di Capannori il 22 luglio 2008, è stato dato corso alla demolizione del preesistente fabbricato, alla costruzione del compendio immobiliare confinante verso sud e insistente sul mappale 2177, alla realizzazione della strada sterrata insistente sui mappai 297 e 2178, alla realizzazione del passaggio sulla canaletta irrigatoria demaniale, alla costruzione dei manufatti tecnici per l'alloggio contatori e al passo carrabile sulla Via dei Bocchi. La Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità delle Opere al Progetto con Deposito di Variante Finale, è stata depositata al Comune di Capannori in data 30 settembre 2008 al Protocollo Generale n. 65103. L'attestazione di abitabilità è stata depositata al comune di Capannori da professionista abilitato il 30 settembre 2008 al protocollo generale n. 65349.

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capannori (LU) in data 13 marzo 2026 al n. CDU2026/0114, le aree risultano così classificate nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale:

58	207	parte	- art.19 - Ambiti di interesse tipologico	ZONE "A" DI CUI AL D.M. N° 1444/68
58	207	parte	- art.46 - Aree a prevalente uso agricolo	ZONE "E" DI CUI AL D.M. N° 1444/68
58	207	parte	- art.47 - Aree agricole periurbane	zone "E" di cui al D.M. n° 1444/68
58	207	inoltre parte	- art.40 - Rete infrastrutturale stradale ferroviaria, mobilità debole, fasce di rispetto - percorsi ciclabili	
58	2178		- art.46 - Aree a prevalente uso agricolo	ZONE "E" DI CUI AL D.M. N° 1444/68

Si segnala altresì che:

- con la pubblicazione sul BURT n. 2 del 10 gennaio 2024 dell'avviso di adozione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e Villa Basilica, hanno assunto efficacia le misure di salvaguardia di cui agli art. 92 (comma 5 e 6) e 103 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65;

- con la D.D. 423 del 28 marzo 2022 è stato preso atto che il 31 marzo 2024 è

maturato il termine quinquennale di decadenza delle previsioni del Regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55 c.5 e c.6 della L.R. 1/2005;

- in data 2 ottobre 2024 sono decorsi i termini di cui all'art. 94 c.2-bis della L.R.65/2014 per il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Capannori, Altopascio, Porcari e Villa Basilica, e pertanto fino alla data di pubblicazione sul BURT dell'atto di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale operano le limitazioni previste all'art.94 c.2-ter della stessa L.R.65/2014.

Nella cartografia ST-2, carta del territorio urbanizzato del Piano Strutturale Intercomunale adottato con deliberazione n. 85 del 27 dicembre 2023 del Consiglio Comunale di Capannori, pubblicato sul B.U.R.T. n. 2 DEL 10 gennaio 2024, il mappale 207 e il mappale 2178 risultano all'esterno della perimetrazione del territorio urbanizzato.

• Stato legittimo.

- Definizione di stato legittimo:

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento a:

- alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.".

- all'articolo 133 comma 7 bis della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 che così recita:

"La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è effettuata sulla base della documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1

bis, del d.p.r. 380/2001 e secondo quanto disposto dall'articolo 9 bis, comma 1 ter, del decreto medesimo. Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorché in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti. Alla determinazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare o dell'immobile concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dal titolo VII, capo II, e la dichiarazione di cui all'articolo 198, comma 4.”.

- Stato legittimo del compendio immobiliare.

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo delle aree in questione è dato pertanto da:

- Permesso di Costruire n. P07/0093 rilasciato il 28 maggio 2007;
- Permesso di Costruire n. P08/0126V rilasciato il 22 luglio 2008;
- Comunicazione di Fine Lavori e Certificato di Conformità delle Opere al Progetto con Deposito di Variante Finale del 30 settembre 2008, Protocollo Generale n.65103;
- Attestazione di abitabilità depositata il 30 settembre 2008, protocollo generale n. 65349.

- Note sullo stato dei luoghi e lo stato legittimo.

In relazione alle aree oggetto del seguente Lotto Unico lo scrivente ha rilevato una sostanziale conformità fra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi rintracciati (da segnalare la mancata apposizione di rete e paletti sul cordolo in cemento a confine fra la strada sterrata e l'area urbana e la mancata realizzazione della zanella raccolta acque piovane all'inizio della viabilità sterrata).

Si segnala che il mappale 207 e il mappale 2178 sono stati inseriti dal progettista nel conteggio delle superfici permeabili preso in esame per il rilascio dei provvedimenti edilizi elencati e conseguentemente, per la costruzione del compendio confinante alle aree in esame verso sud.

Stato dell'immobile e altre notizie.

Si precisa che:

- a) I confini delle proprietà NON risultano nè tracciati nè identificati sui luoghi e pertanto si confondono con le proprietà confinanti (fatta eccezione per il lato sud dell'area urbana identificata dal mappale 2178 confinante con la resede del compendio immobiliare identificato dal mappale 2177, recintata) e non sono stati sottoposti a verifica dallo scrivente consulente della Curatela; ogni eventuale

azione di apposizione di termini e regolamento di confini risulterà a carico dell'aggiudicatario;

b) Le aree, risultando non recintate, sono liberamente e facilmente accessibili;

c) Sul terreno identificato dal mappale 2178 è stata rilevata la presenza di di alberi ad alto fusto nella zona nord-ovest e in prossimità dei confini nord ed est. Inoltre, lungo il confine fra il mappale 2178 e il mappale 297 è stata rilevata la presenza di un cordolo in cemento;

d) In relazione alla Determinazione n. 362 Anno 2007 del 21 settembre 2007, pratica 1767/Arn, a firma del Dirigente Tecnico del Dipartimento Infrastrutture e Pianificazione, Servizio Difesa del Suolo, della Provincia di Lucca, mediante la quale è stata concessa l'occupazione temporanea di area Demaniale per la realizzazione di ponte su corso d'acqua, lo scrivente non è riuscito a rintracciare informazioni in merito all'esatto pagamento del canone annuale di concessione e alla presenza di eventuali arretrati. Si rammenta che la concessione temporanea, della durata di anni 19, andrà a scadere il 20 settembre 2026;

e) Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

Limiti e assunzioni.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;

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

- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle

costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario.

Stima.

• Descrizione Particolareggiata.

Trattasi di un appezzamento di terreno dalla giacitura pianeggiante e dalla forma regolare (trapezoidale), della complessiva superficie catastale pari a mq. 1.739, allo stato incolto con soprastante vegetazione spontanea arbustiva oltre ad alberi di alto fusto nella zona nord-ovest e in prossimità dei confini nord ed est, ubicato in Comune di Capannori (LU), frazione Segromigno in Piano, Via dei Bocchi, località "Corte Stinchetto", residuo da un intervento edilizio attraverso il quale ha trovato origine l'insediamento residenziale che ad esso confina sul lato sud (in catasto mappale 2177 del foglio 58), nel vigente strumento urbanistico comunale compreso in zona urbanistica "Art. 46: Aree a prevalente uso agricolo".

Si accede all'area descritta, lasciata la Via Comunale dei Bocchi, mediante una viabilità sterrata insistente sul mappale 207, anch'esso oggetto del seguente Lotto Unico, viabilità che prosegue lungo il lato ovest del terreno esaminato fino a raggiungere l'insediamento residenziale confinante il quale, contrattualmente, vanta pertanto una servitù di passaggio e interrimento impianti tecnologici sulla striscia di terreno descritta.

Come già accennato, è compreso nel presente Lotto Unico, anche il terreno identificato in catasto dal mappale 207, della superficie catastale di mq. 620, occupato quasi interamente dalla viabilità sterrata e dagli impianti (compreso l'alloggio contatori); rimangono libere due ali laterali alla viabilità sulle quali è

stata posta in sede una siepe sempreverde.

Tenuto conto che la vendita dei beni in questo lotto descritti potrebbe avvenire anche in un'epoca temporale di molto successiva alla stesura della presente relazione, si invitano i potenziali offerenti a far verificare ed aggiornare la situazione urbanistico-edilizia delle aree descritte da un professionista di propria fiducia prima di depositare l'offerta di acquisto.

• **Valutazione.**

Per la valutazione delle aree in esame, è necessario determinare la loro superficie commerciale, che nel caso specifico verrà fatta coincidere con la superficie catastale.

• **Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile.**

La superficie commerciale delle aree risulta la seguente:

- mappale 207: mq. 620;
- mappale 2178: mq. 1.739.

• **Individuazione del livello del prezzo di mercato.**

Il livello del prezzo di mercato è descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato nel caso specifico fatto coincidere con annunci di aree agricole localizzate in frazioni del territorio comunale o dei comuni limitrofi ed in particolare :

A - Località “Lammari” nel Comune di Capannori (LU) - Terreno agricolo con piantagione di piante di ruscus e pioppi per una grandezza di circa 4000 mq., prezzo richiesto € 48.000,00 (annuncio su “immobiliare.it”);

B - Località "Lammari" nel Comune di Capannori (LU) - Terreno agricolo a Lammari di circa 5.000 mq pianeggiante e fronte strada, prezzo richiesto € 40.000,00 (annuncio su "immobiliare.it");

C - Località "Segromigno in Piano" nel Comune di Capannori (LU) - Terreno agricolo di circa 2.000 mq in zona tranquilla e pianeggiante ideale per chi volesse utilizzarlo per farci un orto o ideale come spazio di svago per bimbi o animali. Il terreno è pulito e libero da alberi e piante e in zona tranquilla vicino ad altri campi agricoli e di facile accesso con vetture e trattori, prezzo richiesto € 9.000,00 (annuncio su "immobiliare.it");

- Calcolo del prezzo medio.

"Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	Immobiliare.it	Immobiliare.it	Immobiliare.it
Prezzo PRZ (€)0	48.000,00	40.000,00	9.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)0	4.000	5.000	2.000
pMED (€/mq)0	12,00	8,00	4,5
$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = € 8,16$			

Il prezzo medio per aree agricole risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad € 8,00.

Tenuto conto che le aree trovano principalmente in zona urbanistica agricola, verrà fatto riferimento anche ai Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia di Lucca rilevati dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito della regione agraria "7", con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e

rilevati nell'anno solare 2022 (ultimi dati disponibili) e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate i quali, risultano essere i seguenti:

- seminativo irriguo arborato: €/Ha 41.000,00

• Riepilogo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima che possono incidere sul prezzo medio come sopra determinato.

- le possibilità di accesso;
- la giacitura e l'estensione;
- la posizione;
- le servitù esistenti;
- la destinazione urbanistica;
- la perimetrazione attribuita dal Piano Strutturale Intercomunale nella quale le aree risultano all'esterno del territorio urbanizzato.

• Individuazione del valore unitario.

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti, lo scrivente ha ritenuto di poter utilizzare i seguenti valori unitari per il compendio oggetto della valutazione:

- per il mappale 207, occupato pressochè per intero dalla viabilità: valore unitario di Euro 3,00 al mq. di superficie commerciale;
- per il mappale 2178, valore unitario di Euro 6,00 al mq. di superficie commerciale.

• Calcolo del valore di mercato.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di mercato intero dell'immobile in oggetto e pari a:

- mappale 207: mq. 620 x 3,00 €/mq. =	€ 1.860,00
- mappale 2178: mq. 1.739 x 6,00 €/mq. =	€ 10.434,00
TOTALE	€ 12.294,00

• Calcolo del valore di vendita giudiziaria.

Lo scrivente, infine, con l'intento di tenere nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la

vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara;

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

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente, in cifra tonda, ad **€ 9.835,00** (Euro novemilaottocentotrentacinque/00).

allegati:

- "1" estratto di mappa catastale;
- "2" copia visure catastale;
- "3" documentazione fotografica;
- "4" copia certificato destinazione urbanistica.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Lucca, li: 25 maggio 2026

geom. Luca Turri

