

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo.....	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	10
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	11
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	11
Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652.....	11
Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	11
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	12
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Bene N° 29 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	13
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità.....	14
Confini	15



Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	15
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale	15
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	15
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	15
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	15
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	16
Consistenza	16
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	16
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale	18
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	19
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	19
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	19
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	19
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	20
Dati Catastali	20
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	20
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo	21
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale	21
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	21
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	21
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	22
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	22
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	22
Precisazioni	23
Patti	24



Stato conservativo	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	24
Parti Comuni	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali	32
Lotto 2	32
Completezza documentazione ex art. 567	33
Titolarità	33
Confini	34
Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	34
Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	34
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35



Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	35
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	35
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	35
Bene N° 29 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	35
Consistenza	36
Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652.....	36
Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	37
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	37
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	38
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	38
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	38
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	38
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	39
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	39
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	39
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	39
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	40
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	40
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	40
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	40
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	41
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	41
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	41
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	41
Bene N° 29 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	42
Dati Catastali.....	42
Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652.....	42
Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	42
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	42
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	43



Bene N° 14 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	43
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	43
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	43
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	43
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	44
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	44
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	44
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	44
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	45
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	45
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	45
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	45
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	45
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	46
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	46
Bene N° 29 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana.....	46
Precisazioni.....	47
Patti.....	48
Stato conservativo.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli.....	49
Normativa urbanistica.....	51
Regolarità edilizia.....	51
Vincoli od oneri condominiali.....	51
Stima / Formazione lotti.....	52
Lotto 1	52
Lotto 2	56
Riserve e particolarità da segnalare.....	62
Riepilogo bando d'asta.....	64
Lotto 1	64
Lotto 2	65
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.	70



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 162.600,00	70
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 149.600,00	73



INCARICO

All'udienza del 02/12/2023, il sottoscritto Geom. Dini Dino, con studio in Via Nilde Iotti, 11 - 55036 - Pieve Fosciana (LU), email geometradinodini@gmail.com, PEC dino.dini@geopec.it, Tel. 0583414992, Fax 0583414992, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

La presente perizia costituisce versione modificata dell'elaborato depositato in data 11 dicembre 2024, in esecuzione del provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 30 luglio 2026.

La modifica riguarda esclusivamente la qualificazione giuridica del contratto di locazione relativo al bene n. 1 compreso nel Lotto 1, che deve intendersi opponibile alla procedura esecutiva, nonché l'indicazione della relativa scadenza al 20 marzo 2030.

Si dà atto che la medesima correzione era già stata segnalata dall'Esperto mediante integrazione volontaria depositata agli atti della procedura anteriormente all'udienza del 30 luglio 2026.

Restano ferme e invariate tutte le ulteriori risultanze, valutazioni e conclusioni contenute nella perizia originaria, salvo quanto eventualmente conseguente al predetto stato di occupazione.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo (Coord. Geografiche: 43,94286° N - 10,47459° E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo (Coord. Geografiche: 43,94293° N - 10,47448° E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 10** - Fabbricato rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652 (Coord. Geografiche: 43,918222° N - 10,53401° E)
- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652 (Coord. Geografiche: 43,91807° N - 10,53407° E)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana



- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

Trattasi di edificio (villa) di remota costruzione, sito nella frazione del Comune di Borgo a Mozzano, denominata Valdottavo; la zona dove è ubicato l'immobile è dotata di una piccola area destinata a parcheggio, distante alcune centinaia di metri dallo stesso.

La resede del fabbricato lato sud, confina direttamente con la via pubblica denominata "Via Comunale".

L'immobile in questione, avente sviluppo su tre piani fuori terra ed uno parzialmente interrato, è così composto: a piano seminterrato da ampio locale ad uso cantina, corridoio/disimpegno, vano scala per accesso al piano terra, un locale ad uso concaio, un locale corredato da forno a legna (il sottoscritto precisa che i vani ad uso cantina e concaio, come evincibile dalla documentazione fotografica, seppur invasi dall'umidità, sono comunque arredati per un uso tipo soggiorno e vano cucina), a piano terra da ingresso/corridoio, una cucina, un servizio igienico, due vani comunicanti ad uso soggiorno, una camera ed uno sgombero, oltre una veranda (in corrispondenza dell'ingresso) corredata da scala di accesso, ed una piccola terrazza con accesso diretto dalla cucina, anch'essa dotata di piccola scala, vano scala di collegamento al piano primo, a piano primo da disimpegno/corridoio, tre vani ad uso camera, un servizio igienico, oltre a due terrazze e vano scala per accesso al piano secondo (sottotetto), a piano secondo, 5 vani ad uso soffitta ed un servizio igienico, probabilmente realizzato in un secondo momento rispetto alla costruzione del fabbricato, non avente le caratteristiche



igienico-sanitarie necessarie per essere considerato come tale.

Correda il tutto, la resede a comune con il locale ad uso deposito di cui al punto successivo.

Dal punto di vista strutturale, è realizzato in muratura portante, solai (per quanto constatabile) in legno, pareti intonacate e tinteggiate, manto di copertura in laterizio, canale di gronda e discendenti in rame; infissi, interni ed esterni in legno, sistema di oscuramento con persiane in legno, pavimentazione in graniglia o similare, rivestimenti della scala in marmo e graniglia, pavimentazioni e rivestimenti dei bagni in ceramica o similare, produzione acqua calda mediante scaldabagno elettrico, impianto elettrico non ha norma, impianto di riscaldamento non funzionante, presenza di infiltrazioni e umidità in genere, in vari vani che compongono l'immobile. Seppur già indicato in un'apposita sezione della presente, il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare ancora una volta che lo stato conservativo di detto immobile è pessimo e che pertanto sono necessari lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità, al fine di renderlo "normalmente abitabile".

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

Trattasi di manufatto pertinenziale al fabbricato di cui al punto che precede, di remota costruzione, utilizzato come rimessa/sgombero, a piano terra, e terrazza coperta a piano primo.

L'immobile in questione ha sviluppo su due piani fuori terra, ed è così composto: a piano terra da locale ad uso rimessa/sgombero, a piano primo da terrazza coperta.

Dal punto di vista strutturale è realizzato in muratura, solaio di copertura con struttura portante in legno ed interposto laterizio tra l'orditura secondaria, infissi in legno, pareti intonacate, manto di copertura in laterizio; anche in questo caso, come per l'altro fabbricato oggetto del presente lotto, vi è uno stato avanzato di degrado, il quale richiede importanti lavori di manutenzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE - FRAZ. VALDOTTAVO

Trattasi di terreno, seppur con identificazione catastale separata, pertinenziale al fabbricato di cui al punto 1 che precede.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - NON IDENTIFICABILE NELLA CARTOGRAFIA CATASTALE

Trattasi di terreno in parte ubicato in zona agricola ed in parte in area boscata.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"

Terreno ubicato in zona agricola.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"



Terreno in zona agricola

**BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA
LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"**

Trattasi di terreno in "area boscata", così come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Borgo a Mozzano ed allegato alla presente relazione.

**BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA
LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"**

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.

**BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA
LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"**

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.

**BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI
VINCHIANA N.C. 652**

Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, ubicato in zona agricola, avente sviluppo su due piani, terra e primo, corredato da resede esclusiva, così composto: a piano terra da portico, cucina/tinello con scala per accesso al piano primo, oltre a due locali, con accesso dall'esterno, ad uso ripostiglio, a piano primo da ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, due camere ed una terrazza.

Dal punto di vista strutturale, è realizzato in muratura di pietrame, solai in legno, manto di copertura in laterizio, infissi in legno, pareti intonacate, pavimentazioni in cotto o simili. Per una maggiore definizione dei dettagli costruttivi e/o di rifinitura, il sottoscritto EdG rimanda all'esame della documentazione fotografica allegata alla presente.

**BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI
VINCHIANA N.C. 652**

Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, posto in zona agricola, avente sviluppo su tre piani fuori terra, precisamente, terra, primo e secondo (sottotetto), corredato su due lati da resede esclusiva, così composto: due vani ad uso cantina/tinaia, tettoia esterna a protezione di una tinaia, ingresso, ripostiglio sottoscala, cucina con scala di accesso al piano primo, esternamente, adiacente al fabbricato, vi è un forno a legna, a piano primo, ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, tre vani utilizzati come camera, scala di collegamento a piano secondo (soffitta), a piano secondo vi sono tre vani ad uso soffitta.

Dal punto di vista strutturale, è realizzato in muratura di pietrame, solai in legno, manto di copertura in laterizio, infissi in legno, pareti intonacate, pavimentazioni in cotto o simili. Per una maggiore definizione dei



dettagli costruttivi e/o di rifinitura, il sottoscritto EdG rimanda all'esame della documentazione fotografica allegata alla presente.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.



BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola/forestale.

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Trattasi di terreno ubicato in area boscata.

Il sottoscritto EdG specifica che la vendita dei beni non è soggetta IVA e che per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al lotto in questione, risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili, di cui al presente lotto ed oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



Il sottoscritto EdG precisa che i [REDACTED] ti risultano, al momento, [REDACTED] e che i beni in questione provengono [REDACTED].

CONFINI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

particella 227, particella 224, strada pubblica denominata Via Comunale, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

particella 227, particella 224, strada pubblica denominata Via Comunale, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE - FRAZ. VALDOTTAVO

particella 189, particella 224, particella 223, via pubblica, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - NON IDENTIFICABILE NELLA CARTOGRAFIA CATASTALE

particella 650, particella 1190, particella 567, particella 566, particella 660, particella 663, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"

particella 1010, particella 1032, particella 911, particella 1015, particella 1023, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"

particella 1024, particella 690, particella 685, particella 1014, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

particella 257, particella 86, particella 200, particella 45, particella 48, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

particella 85, particella 219, particella 77, particella 92, particella 73, particella 74, salvo se altri e/o diversi.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

particella 75, particella 76, particella 73, salvo se altri e/o diversi.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	32,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq		S1
Locale di deposito	5,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq		S1
Concaio (locale deposito)	13,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq		S1
Corridoio / Disimpegno	11,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq		S1
Vano scala	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq		S1
Locale forno	4,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq		S1
Passaggio coperto (sottoterrazza)	12,00 mq	12,00 mq	0,18	2,16 mq		S1
Resede a comune	390,00 mq	390,00 mq	0,18	70,20 mq		T
Veranda ingresso	7,00 mq	10,00 mq	0,40	4,00 mq		T
Ingresso / Corridoio	9,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq		T
Vano scala	10,00 mq	11,00 mq	1	11,00 mq		T
Cucina	13,00 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq		T
Terrazza	2,00 mq	2,00 mq	0,15	0,30 mq		T
Soggiorno (vano 1)	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq		T
Soggiorno (Vano 2)	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq		T
Servizio Igienico	3,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq		T
Camera	15,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq		T
Sgombero	6,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq		T
Vano scala	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq		1°
Corridoio / disimpegno	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq		1°
Bagno	7,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		1°
Camera 1	13,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq		1°



Camera 2	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq		1°
Camera 3	16,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq		1°
Terrazza su ingresso	8,00 mq	8,00 mq	0,40	3,20 mq		1°
Terrazza (lato posteriore)	18,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq		1°
Vano scala	8,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq		2°
Soffitta (con cisterna)	7,00 mq	11,00 mq	0,33	3,63 mq		2°
Soffitta	4,00 mq	6,00 mq	0,33	1,98 mq		2°
Servizio igienico	3,00 mq	4,00 mq	0,33	1,32 mq		2°
Soffitta	4,00 mq	5,00 mq	0,33	1,65 mq		2°
Soffitta	13,00 mq	17,00 mq	0,33	5,61 mq		2°
Soffitta	32,00 mq	40,00 mq	0,33	13,20 mq		2°
Totale superficie convenzionale:				326,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				326,55 mq		

Nota bene: il sottoscritto EdG precisa che la superficie della resede è stata desunta graficamente dagli atti catastali.

I beni oggetto del presente lotto non sono comodamente divisibili in natura.

Lo scrivente EdG per il calcolo delle superfici ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

*Superficie Interna Netta (SIN) – Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal piano del pavimento.

*Superficie Esterna Lorda (SEL) – Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal piano del pavimento.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede a comune	390,00 mq	390,00 mq	0,18	70,20 mq		
Locale deposito	15,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq		T
Terrazza coperta	15,00 mq	15,00 mq	0,45	6,75 mq		1°
Totale superficie convenzionale:				95,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,95 mq		

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE - FRAZ. VALDOTTAVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	520,00 mq	520,00 mq	1	520,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				520,00 mq		

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - NON IDENTIFICABILE NELLA CARTOGRAFIA CATASTALE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	960,00 mq	960,00 mq	1,00	960,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				960,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				960,00 mq		



BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1690,00 mq	1690,00 mq	1,00	1690,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1690,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1690,00 mq		

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	200,00 mq	200,00 mq	1,00	200,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1710,00 mq	1710,00 mq	1,00	1710,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1710,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1710,00 mq		

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1680,00 mq	1680,00 mq	1,00	1680,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1680,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1680,00 mq		



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1460,00 mq	1460,00 mq	1,00	1460,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1460,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1460,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	189	1	U	A2	4	13 vani	260 mq	698,25 €	S1-T-1-2	

Il sottoscritto EdG precisa anche che la Rendita Catastale indicata per il bene in questione, è da considerare come "proposta dal tecnico redattore della variazione catastale", pertanto soggetta a possibile revisione da parte dell'Agenzia delle Entrate entro il termine di dodici mesi dalla data di registrazione della stessa, ai sensi dell'articolo 1, comma 3 del D.M. n.ro 701 anno 1994.

Al bene in questione, spettano i diritti di comproprietà sulla resede a comune, così come risulta dall'Elaborato Planimetrico Catastale agli atti ed allegato alla presente relazione.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	189	2	U	C2	2	34 mq.	82 mq	21,07 €	T	

Il sottoscritto EdG precisa anche che la Rendita Catastale indicata per il bene in questione, è da considerare come "proposta dal tecnico redattore della variazione catastale", pertanto soggetta a possibile revisione da parte dell'Agenzia delle Entrate entro il termine di dodici mesi dalla data di registrazione della stessa, ai sensi dell'articolo 1, comma 3 del D.M. n.ro 701 anno 1994.



Al bene in questione, spettano i diritti di comproprietà sulla resede a comune, così come risulta dall'Elaborato Planimetrico Catastale agli atti ed allegato alla presente relazione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE - FRAZ. VALDOTTAVO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	227				Vigneto	2	000520 mq	1,88 €	1,61 €	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - NON IDENTIFICABILE NELLA CARTOGRAFIA CATASTALE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	664				Oliveto	3	000960 mq	2,73 €	1,24 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	1014				Seminativo arborato	3	001690 mq	3,49 €	2,62 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - TRA LE LOCALITÀ "ALLA DIACCIA" E "AI FILARI"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
41	1023				Bosco ceduo	2	000200 mq	0,26 €	0,03 €	



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	46				Bosco ceduo	2	001710 mq	0,71 €	0,53 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	75				Bosco ceduo	3	001680 mq	0,52 €	0,26 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - ZONA LIMITROFA LOCALITÀ "BOSCO DI RIVANGAIO"

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
42	92				Bosco ceduo	2	001460 mq	0,6 €	0,45 €	

Cronistoria catastale

Relativamente alla cronistoria catastale, il sottoscritto EdG rimanda alle visure storiche catastali allegate alla presente, dove, nelle stesse, vengono indicati precisamente i vari passaggi e/o cambiamenti che ci sono stati nel tempo, dall'impianto meccanografico all'attualità.

Corrispondenza catastale

Relativamente a tutti i beni formanti il presente lotto, il sottoscritto EdG precisa che **NON** sussiste corrispondenza catastale, in quanto i beni in questione risultano **ERRONEAMENTE** intestati a [REDACTED]

Detta errata intestazione catastale deriva dalla mancata presentazione della dichiarazione di successione alla [REDACTED] per la quale esiste "solamente" la pubblicazione di testamento olografo e accettazione di eredità con beneficio d'inventario, pubblicato dal Notaio Dott. Lamberto Giusti il giorno [REDACTED], Repertorio n.ro [REDACTED], fascicolo n.ro [REDACTED] trascritta a Lucca in data 01.06.2018 numero di Registro Generale 8521, numero di Registro Particolare 6034; [REDACTED] manca la riunione di usufrutto conseguente al



PRECISAZIONI

Relativamente ai beni oggetto del presente lotto, il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.

Attestato di Prestazione Energetica

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e



successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Vincoli di tutela

I beni in esame, sono ricadenti in parte, in "aree tutelate per legge ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142"; insistono anche i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

Conformità tecnico impiantistica

Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro corretta funzionalità. L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita.

Oneri

Al momento del sopralluogo, all'interno degli immobili pignorati, per quanto è risultato visibile, stazionava materiale di vario genere non meglio identificato. Lo smaltimento di ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche ed è posto a carico dell'aggiudicatario. Di tale circostanza, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguito indicato.

PATTI

Non si rilevano patti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

L'immobile in questione, come evincibile dalla documentazione fotografica, si trova in "pessimo stato di conservazione e manutenzione", necessita di lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità al tetto e facciate, ed anche internamente, dove, soprattutto al piano seminterrato vi sono parecchie pareti interessate da fenomeni di umidità di risalita. Gli impianti tecnologici sono in parte non funzionanti (impianto di riscaldamento) o mal funzionanti (impianto elettrico).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

L'immobile in questione, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Gli altri beni oggetto del presente lotto sono da considerarsi in stato di abbandono.



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

A comune dell'unità immobiliare in questione, vi è la resede (sub. 3), a comune con altra unità immobiliare (sub. 2), locale ad uso deposito.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

A comune dell'unità immobiliare in questione, vi è la resede (sub. 3), a comune con altra unità immobiliare (sub. 1), abitazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A BORGO A MOZZANO (LU) - VIA COMUNALE N.C. 96 - FRAZ. VALDOTTAVO

L'immobile risulta occupato [REDACTED] in forza di contratto di locazione registrato in data 18 novembre 2022 e, pertanto, anteriormente alla trascrizione del pignoramento.

Il predetto contratto deve ritenersi opponibile alla procedura esecutiva, secondo quanto espressamente chiarito dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento emesso in data 30 luglio 2026.

A seguito della disdetta comunicata dal Custode giudiziario in data 17 febbraio 2025, il rapporto di locazione avrà scadenza in data 20 marzo 2030.

La precedente indicazione contenuta nella perizia depositata in data 11 dicembre 2024, nella quale il contratto era stato erroneamente qualificato come "non opponibile", deve pertanto intendersi integralmente sostituita dalla presente formulazione.

Si precisa, inoltre, che l'Esperto aveva già provveduto a segnalare e correggere la suddetta inesattezza mediante apposita integrazione volontaria depositata agli atti della procedura in data antecedente all'udienza del 30 luglio 2026. La presente modifica viene apportata in formale esecuzione del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 30 luglio 2026 e conferma quanto già rappresentato nella predetta integrazione volontaria.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 208,00



certificato di successione ereditaria ex lege, trascritto il giorno [redacted] al numero [redacted] di formalità.

[redacted] sopra generalizzata, i diritti a lei spettanti sui beni sopra indicati, sono [redacted] per i diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, per successione testamentaria apertasi il giorno [redacted] per la quale è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio d'inventario in data 01.06.2018 ai numeri 6034 di Registro Particolare e 8521 di Registro Generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio il sottoscritto EdG riferisce che nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto del presente lotto, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca Giudiziale - Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Lucca in data 17.12.2008, Repertorio n.ro 1912/2008, iscritta a Lucca il giorno 22.12.2008 ai numeri 24916 di Registro Generale e 4490 di Registro Particolare, [redacted]

[redacted] per la quota di $\frac{1}{1}$ (intero) della piena proprietà. N.B. la presente ipoteca giudiziale, ha per oggetto anche i beni di cui al lotto 2, mentre del presente lotto colpisce solamente la particella 189 del foglio 33.

Importo Capitale € 392.121,86 - Importo Totale € 430.000,00

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili emesso in data 17.12.2022 dal Tribunale Ordinario di Lucca, trascritto a Lucca il giorno 18.01.2023 ai numeri 834 di Registro Generale e 600 di Registro Particolare, [redacted] per la quota di $\frac{51}{52}$ (cinquantuno cinquantaduesimi) della piena proprietà, [redacted] per la quota di $\frac{1}{52}$ (un cinquantaduesimo), il sig. [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di $\frac{25}{52}$ (venticinque cinquantaduesimi) della piena proprietà, [redacted] per la quota di $\frac{25}{52}$ (venticinque cinquantaduesimi) della piena proprietà. N.B. il presente verbale di pignoramento ha per oggetto anche i beni di cui al lotto 2.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto EdG, per quanto riguarda la normativa urbanistica di inquadramento dei terreni facenti parte del presente lotto, rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse, mentre per quanto riguarda il fabbricato ed il locale ad uso deposito indica quanto segue:





Secondo quanto indicato nella Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Borgo a Mozzano, l'area antistante al fabbricato (porzione di resede a comune tra i due fabbricati) è classificata come "parchi e giardini monumentali" per cui valgono le disposizioni di cui all'art. 35 delle NTA che seguono, mentre l'intera area su cui insistono anche i fabbricati, è classificata come "centri di matrice storica" per la quale valgono le disposizioni di cui all'art. 12 delle NTA che seguono; il fabbricato principale è classificato come "edilizia civile di matrice antica" per la quale valgono le disposizioni di cui agli art. 19 che seguono.

Art. 12 - Individuazione dei centri di matrice antica

§1. Il sub-sistema dei centri di matrice antica è parte del sistema funzionale della valorizzazione e della fruizione del paesaggio così come definito dal P.S. Detto sub-sistema comprende le aree e i centri individuati nelle tavole in scala 1:10.000 e 1:2.000 con apposita simbologia grafica e di seguito elencati con riferimento alla relative UTOE di appartenenza: 1. Centro di matrice antica di San Romano UTOE n. 1; 2. Centro di matrice antica di Motrone UTOE n. 2; 3. Centro di matrice antica di Cune UTOE n. 3; 4. Centro di matrice antica di Gioviano UTOE n. 5; 5. Centro di matrice antica di Rocca UTOE n. 7; 6. Centro di matrice antica di Chifenti UTOE n. 8; 7. Centro di matrice antica di Oneta UTOE n. 9; 8. Centro di matrice antica di Cerreto UTOE n. 10; 9. Centro di matrice antica di Pieve di Cerreto UTOE n. 10; 10. Centro di matrice antica di Borgo a Mozzano UTOE n. 12; 11. Centro di matrice antica di Corsagna UTOE n. 13; 12. Centro di matrice antica di Dezza Alta UTOE n. 14; 13. Centro di matrice antica di Dezza UTOE n. 15; 14. Centro di matrice antica di Diecimo UTOE n. 16; 15. Centro di matrice antica di Roncato UTOE n. 16; 16. Centro di matrice antica di Partigliano UTOE n. 18; 17. Centro di matrice antica di Tempagnano UTOE n. 19; 18. Centro di matrice antica di Valdottavo UTOE n. 20; 19. Centro di matrice antica di Collemancore UTOE n. 20; 20. Centro di matrice antica di Castello UTOE n. 20; 21. Centro di matrice antica di San Donato UTOE n. 21; 22. Centro di matrice antica di Domazzano UTOE n. 22; 23. Centro di matrice antica di Particelle UTOE n. 24; 24. Centro di matrice antica di Anchiano UTOE n. 25.

§2. I suddetti centri e aree corrispondono a zona territoriale omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 e alle zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

Art. 19 Norme relative agli interventi nei palazzi e Ville

§1. Negli edifici classificati palazzi, palazzi con giardino e ville, sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto delle ulteriori prescrizioni e destinazioni d'uso indicate nelle schede normative dell'Allegato 2.

§2. I suddetti interventi devono comportare la salvaguardia di tutti gli elementi strutturali (muri esterni ed interni, solai, volte, vani scala, quota d'imposta e dei colmi dei tetti); non sono ammesse nuove aperture sui muri interni ed esterni dell'edificio, che non verifichino criteri di allineamento e simmetria (salvo quanto previsto a proposito delle autorimesse private).

§3. E' ammesso il ripristino di parti strutturali eventualmente crollate o demolite, purché storicamente documentate, con le modalità indicate nel regolamento edilizio comunale; è altresì ammessa la sostituzione parziale o integrale di elementi strutturali non più recuperabili purché ripristinati o sostituiti da materiali uguali o tecnicamente equivalenti, nel rispetto delle norme relative alla distanza tra fabbricati e dai confini.



§4. L'impianto distributivo esistente deve essere salvaguardato: è ammesso il ripristino di parti alterate o frazionate sulla base di documentazione storica o degli elementi superstiti rinvenuti e documentati da appositi rilievi metrici architettonici e fotografici. E' ammesso il cambio d'uso e il frazionamento in più unità immobiliari nel rispetto dell'impianto distributivo originario.

§5. E' ammesso l'inserimento all'interno dei fabbricati di ascensori, di impianti tecnologici, di servizi igienici nella misura strettamente necessaria alla efficienza delle soluzioni previste.

§6. Non sono consentite le addizioni volumetriche di cui all'art. 14.

§7. Gli interventi previsti comportano la conservazione e il ripristino di tutti gli elementi architettonici esistenti, sia interni che esterni quali ad esempio: murature in pietra e in laterizio a vista, intonaci e coloriture, proporzioni, misure e forma di porte e finestre, colonne, lesene cornici (sia in pietra che in stucco) cornicioni, gronde, portali, bugnati, scale, pavimentazioni interne ed esterne. I serramenti interni ed esterni dovranno essere mantenuti o, se ammalorati, dovranno essere sostituiti con materiali e finiture analoghe alle preesistenti comprese le ferrature di sospensione e di chiusura.

§8. Le suddette modalità d'intervento dovranno essere estese anche alle parti esterne di pertinenza dell'edificio stesso quali orti, cortili, giardini, tendendo al ripristino del disegno di giardini, al recupero di vasche e di fontane, degli elementi di arredo e di finitura originali, delle alberature. Sono da osservare e realizzabili gli interventi indicati dei successivi artt. 31, 35 e 36.

§9. Gli interventi nei palazzi comportano la presentazione di documentazione fotografica accurata di interni ed esterni, di elaborati grafici di rilievo dell'esistente e di progetto dell'edificio e delle parti esterne di pertinenza, in scala dettagliata con indicazione dei materiali di finitura e del loro disegno.

Art. 35 - Giardini, orti, aree di pertinenza di fabbricati

§1. Nelle sistemazioni esterne devono essere mantenuti o ripristinati con forme, materiali e specie vegetali tradizionali gli elementi di arredo esistenti e delle opere di valore storico, architettonico e testimoniale. Si deve inoltre: - operare la valorizzazione e il ridisegno del verde e dei lastricati di cortili e aie; - garantire la permeabilità del suolo; - mantenere le aree in ordine e pulizia secondo le prescrizioni dei specifici regolamenti comunali. E' vietato il deposito di materiali maleodoranti o impattanti esteticamente che superino l'altezza delle recinzioni chiuse o delle siepi; il deposito di quelli consentiti dal regolamento edilizio comunale non deve comunque determinare emissione di polveri.

§2. Le aree a giardino disegnato documentato nelle mappe del catasto ottocentesco e le aree ad orto segnalate nelle tavole grafiche del R.U. devono essere restaurate nel rispetto della documentazione storica esistente e di quanto rinvenuto e attestato da appositi rilievi metrici e fotografici che è obbligatorio allegare alla documentazione dovuta per l'intervento.

§3. Nelle aree a giardino e ad orto è prescritto il mantenimento e la conservazione degli alberi monumentali segnalati nelle tavole grafiche del R.U. e degli individui vegetali adulti, secondo le disposizioni del regolamento edilizio comunale.

§4. Nelle aree di pertinenza ad uso esclusivo degli edifici esistenti, (quali: cortili, aie e superfici ad orto e a giardino privato), così come definite dal regolamento edilizio comunale è generalmente vietata la realizzazione di: nuovi edifici non riconducibili alle addizioni funzionali degli U.E. esistenti, opere edilizie e manufatti, che non siano qualificabili come pertinenze ed accessori dei fabbricati principali e delle stesse aree di pertinenza, sommariamente di seguito indicate: - Autorimesse private in conformità ai disposti del precedente art. 17. - Piscine e relativi impianti di depurazione e trattamento delle acque, e vasche ornamentali; - Piani cottura a griglia e forni di uso domestico; - Recinzioni, pavimentazioni, viabilità pedonale e di accesso alle proprietà; - Opere per la sistemazione e l'arredo dell'orto o del giardino; - Installazione di manufatti da realizzare con materiali diversi dalla muratura, anche ad uso temporaneo, necessari per soddisfare le consuete esigenze del



nucleo familiare residente o dell'attività produttiva e la coltivazione dell'orto e mantenimento ordinato del giardino, come per esempio non esaustivo: ricovero degli attrezzi da giardino, rimessa di legna da ardere, rimessa di piante ornamentali, pergolati ombreggianti per riparo estivo, ecc. ecc. - Installazione di impianti delle fonti rinnovabili (fotovoltaici, solari, ecc.), qualificabili come opere prive di rilevanza edilizia dalle vigenti disposizioni regionali. Le sopra richiamate opere pertinenziali potranno essere realizzate anche in aree diverse da quella in cui sono collocati gli edifici che ne abbisognano, purché nel centro abitato in cui è ubicata l'unità immobiliare a carattere residenziale, previa stipula di apposito impegno unilaterale d'obbligo, che garantisca la costituzione del rapporto di pertinenzialità e inscindibilità con l'unità immobiliare di riferimento e nel rispetto delle distanze previste per la zona omogenea di riferimento. Il Regolamento edilizio indicherà con maggiore dettaglio quali sono gli elementi e i manufatti da qualificare come, pertinenze, accessori e elementi di arredo ed in particolare indicherà: le caratteristiche architettoniche e tipologiche, l'uso dei materiali, le dimensioni e le modalità costruttive, che si dovranno rispettare e seguire per la loro costruzione od installazione. I manufatti in muratura sopra richiamati potranno essere costruiti ed installati nel rispetto delle distanze di cui all'art. 14, con eccezione di poterle realizzare a distanza minore di mt. 10,00 dal fabbricato principale e da altri fabbricati pertinenziali già esistenti sul terreno. Per gli altri manufatti non qualificabili come fabbricati si dovrà rispettare le distanze indicate dal regolamento edilizio comunale.

§5. L'illuminazione di cortili, aie e giardini e delle aree di pertinenza dei fabbricati deve essere realizzata con apparecchi di disegno sobrio e riflettente verso il basso in conformità ai disposti del successivo art. 125 e di quanto indicato nel regolamento edilizio comunale. §6. Nelle aree di pertinenza che presentano sistemazioni ed arredi (quali aiuole, fontane, statue, pavimentazioni in pietra, tracce di sistemazioni precedenti, ecc.) da ritenere di valore storico, l'inserimento delle pertinenze indicate ai precedenti commi è ammesso purché in posizione da non interferire direttamente con l'edificio antico. È obbligatorio provvedere alla manutenzione e al ripristino dei muri di cinta (le "chiuse") pur consentendo la realizzazione di nuovi ingressi. Non sono ammesse recinzioni nelle corti e nelle resedi di uso comune.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato Principale

Il sottoscritto EdG, in conseguenza dei sopralluoghi effettuati presso l'immobile in oggetto, ha riscontrato alcune difformità edilizie rispetto ai titoli edilizi reperiti consistenti in:

- sull'area esterna (lato Ovest) insiste un manufatto presumibilmente a carattere provvisorio, di cui non vi è menzione nei titoli edilizi-autorizzativi, comunque sia dovrà essere rimosso.

A livello del piano seminterrato:

- nell'ampio locale indicato come cantina, è stata creata una taverna, la quale non ha l'altezza minima e comunque i requisiti igienico-sanitari minimi previsti, pertanto non può essere utilizzata come tale.
- Nella parete divisoria che divide la cantina/taverna dal corridoio, è stata creata un'apertura.
- Nel vano indicato come "concaio", è stata ricavata una cucina ed è stato realizzato un camino, anche in questo caso non è possibile utilizzarla come tale a causa della mancanza dei requisiti igienico-sanitari minimi necessari.
- Nella parte sottostante l'ampliamento (porzione di quest'ultimo), è stato creato un tunnel coperto, non riportato negli elaborati progettuali.

A livello del piano terra sono state riscontrate alcune difformità, precisamente:



- nella parte di destra entrando, l'unico vano di grandi dimensioni, è stato "suddiviso" in due aree, mediante la realizzazione di una parete divisoria in cui è presente un grande varco;
- nella parete (muratura portante) in adiacenza all'ampliamento, è stata chiusa una porta e vi è stata ricavata una libreria;
- nella cucina, precisamente nella parete divisoria che la divide dal vano scala che conduce al piano seminterrato, è stata creata una piccola porta;
- nel sottoscala è stata creata una piccola parete con una porta, la quale ha di fatto separato il vano scala per il piano seminterrato, dal corridoio/sottoscala.
- Attenzione. l'ampliamento è stato realizzato difformemente rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, la difformità riguarda la parte strutturale (di fatto è stato tolto una porzione di un setto murario portante), non è sanabile, quindi per regolarizzarla deve essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto.

A livello del piano primo non sono state rilevate difformità.

A livello del piano secondo (sottotetto) sono state rilevate delle difformità, precisamente:

- una diversa distribuzione interna della parte centrale, dove è stato creato un servizio igienico, un piccolo vano ad uso sgombero, al quale si accede da un piccolo passaggio di appena 40 cm. di larghezza; il servizio igienico non rispetta i requisiti igienico-sanitari minimi richiesti, pertanto dovrà essere smantellato.

In conclusione, le difformità edilizie di "minore importanza", come ad esempio lo spostamento di porte nei divisori, e/o la creazione di stesse, ecc., possono essere regolarizzate mediante la presentazione di appoista pratica edilizia in sanatoria, mentre le difformità riguardanti gli aspetti strutturali sopra riportati, non sono sanabili se non ripristinando il tutto come da progetto.

Locale ad uso deposito

Per l'immobile in questione, dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo a Mozzano, non sono state reperite pratiche edilizie-autorizzative, è stata solamente riscontrata una fotografia, risalente all'anno 1974, dove si nota la sua esistenza; da informazioni assunte dal soggetto occupante l'adiacente abitazione, ha dichiarato che il manufatto in questione esiste da tempi remoti, probabilmente è stato realizzato nello stesso periodo in cui è stato edificato l'immobile ad uso abitativo, certamente, su dichiarazione del soggetto anzidetto, in un periodo antecedente al 01.09.1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni oggetto di stima non risultano assoggettati alle norme di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Fabbricato ex rurale a destinazione abitativa ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652
- **Bene N° 11** - Fabbricato ex rurale a destinazione abitativa ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, relativamente al lotto in questione, risulta completa.

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto del presente lotto, appartengono ai seguenti esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/52)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 25/52)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 25/52)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/52)

Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/52)
- [REDACTED] (Proprietà 25/52)
- [REDACTED] (Proprietà 25/52)

Il sottoscritto EdG precisa che [REDACTED], titolari complessivamente dei diritti di 50/52 risultano, al momento, [REDACTED] e che i beni in questione provengono [REDACTED], mentre l'altro titolare dei diritti di 1/52, sempre oggetto di pignoramento, [REDACTED].



CONFINI

BENE N° 10 - FABBRICATO EX RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI VINCHIANA N.C. 652

particella 48, strada vicinale del Giovannoli su più lati, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 11 - FABBRICATO EX RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI VINCHIANA N.C. 652

strada vicinale del Giovannoli, particella 287, particella 45, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 45 su più lati, strada vicinale del Giovannoli, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

strada vicinale del Giovannoli su più lati, particella 816, particella 287, particella 43, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

strada vicinale del Giovannoli, particella 817, particella 810, strada vicinale dell'uliveto, particella 129, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

solco della Cerignana, particella 54, particella 25, strada vicinale di Tramonte, particella 57, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 75, strada vicinale del Tramonte, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 75 su più lati, particella 63, particella 59, strada vicinale del Tramonte, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 61, strada vicinale dell'Ulivetaccio, particella 63, salvo se altri e/o diversi.



BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

strada vicinale dell'Ulivetaccio, particella 62, particella 61, particella 60, particella 59, particella 58, particella 75, particella 74, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

strada vicinale dell'Ulivetaccio su più lati, particella 65, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

strada vicinale del Gemignani, particella 67, particella 70, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 79, particella 70, particella 68, strada vicinale del Gemignani, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 69, particella 78, strada vicinale dell'Aia su più lati, particella 68, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 72, particella 73, strada vicinale dell'Aia, particella 746, particella 74, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

particella 74, particella 73, particella 71, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

strada vicinale del Gemignani su più lati, particella 132, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

solco della Cerignana, particella 55, particella 52, strada vicinale, salvo se altri e/o diversi.

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

strada vicinale del Giovannoli su più lati, particella 816, particella 45, particella 831, particella 830, salvo se altri e/o diversi.



CONSISTENZA

BENE N° 10 - FABBRICATO EX RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI VINCIANA N.C. 652

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede esclusiva 1	33,00 mq	33,00 mq	0,18	5,94 mq		T
Resede esclusiva 2	58,00 mq	58,00 mq	0,18	10,44 mq		T
Tettoia	6,00 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq		T
Tinaia 1	17,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq		T
Tinaia 2	18,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq		T
Ingresso	11,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq		T
Ripostiglio	3,00 mq	5,00 mq	1,00	5,00 mq		T
Cucina	18,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq		T
Forno (esterno)	4,00 mq	5,00 mq	0,20	1,00 mq		T
Disimpegno / Vano scala	7,00 mq	9,00 mq	1,00	9,00 mq		1°
Servizio igienico	2,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq		1°
Camera 1	19,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq		1°
Camera 2	8,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq		1°
Camera 3	18,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq		1°
Soffitta 1	19,00 mq	21,00 mq	0,33	6,93 mq		2°
Soffitta 2	17,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq		2°
Soffitta 3	19,00 mq	25,00 mq	0,33	8,25 mq		2°
Totale superficie convenzionale:				169,81 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				169,81 mq		

Lo scrivente EdG per il calcolo delle superfici ha utilizzato i rapporti mercantili forniti da TECNOBORSA.

***Superficie Interna Netta (SIN)** – Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di 1,50 mt. dal piano del pavimento.

***Superficie Esterna Lorda (SEL)** – Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota



convenzionale di 1,50 mt. dal piano del pavimento.

Nota bene: il sottoscritto EdG precisa che la superficie delle resedi è stata desunta graficamente dagli atti catastali.

BENE N° 11 - FABBRICATO EX RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI VINCHIANA N.C. 652

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Resede esclusiva	181,00 mq	181,00 mq	0,18	32,58 mq		T
Portico	18,00 mq	20,00 mq	0,40	8,00 mq		T
Ripostiglio (esterno) 1	9,00 mq	11,00 mq	0,20	2,20 mq		T
Ripostiglio (esterno) 2	11,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq		T
Cucina-Tinello	28,00 mq	37,00 mq	1,00	37,00 mq		T
Disimpegno / Vano scala	5,00 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq		1°
Servizio igienico	4,00 mq	6,00 mq	1,00	6,00 mq		1°
Camera 1	10,00 mq	12,00 mq	1,00	12,00 mq		1°
Camera 2	12,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq		1°
Terrazza	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq		1°
Totale superficie convenzionale:				125,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				125,63 mq		

Nota bene: il sottoscritto EdG precisa che la superficie della resede è stata desunta graficamente dagli atti catastali.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	21,00 mq	21,00 mq	1,00	21,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno						
Totale superficie convenzionale:						
Incidenza condominiale:						
Superficie convenzionale complessiva:						

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3070,00 mq	3070,00 mq	1,00	3070,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				3070,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3070,00 mq		

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	12080,00 mq	12080,00 mq	1,00	12080,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				12080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12080,00 mq		

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	6110,00 mq	6110,00 mq	1,00	6110,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				6110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6110,00 mq		



BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	130,00 mq	130,00 mq	1,00	130,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1430,00 mq	1430,00 mq	1,00	1430,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1430,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1430,00 mq		

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	44,00 mq	44,00 mq	1,00	44,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	5090,00 mq	5090,00 mq	1,00	5090,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				5090,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5090,00 mq		



BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3,00 mq	3,00 mq	1,00	3,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				3,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	800,00 mq	800,00 mq	1,00	800,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				800,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				800,00 mq		

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1470,00 mq	1470,00 mq	1,00	1470,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1470,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1470,00 mq		

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3040,00 mq	3040,00 mq	1,00	3040,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				3040,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3040,00 mq		



BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1310,00 mq	1310,00 mq	1,00	1310,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1310,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1310,00 mq		

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	520,00 mq	520,00 mq	1,00	520,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				520,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				520,00 mq		

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	11060,00 mq	11060,00 mq	1,00	11060,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				11060,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11060,00 mq		

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	28,00 mq	28,00 mq	1,00	28,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		



BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1300,00 mq	1300,00 mq	1,00	1300,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				1300,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1300,00 mq		

NOTA BENE: relativamente alla separazione in natura della quota in capo all'altra ditta comproprietaria (non eseguita) il sottoscritto EdG rimanda al successivo apposito prospetto di seguito indicato.

DATI CATASTALI**BENE N° 10 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI VINCHIANA N.C. 652**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	816			A3	3	4,5 vani	101,00 mq	134,8 €	T-1	

BENE N° 11 - FABBRICATO RURALE UBICATO A LUCCA (LU) - VIA VECCHIA DI VINCHIANA N.C. 652

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	817			A3	4	7 vani	181,00 mq	245,83 €	T-1-2	

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	43				Frabbricato Diruto		000021 mq	0 €	0 €	



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	45				Oliveto	2	003070 mq	9,51 €	13,48 €	

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	48				Oliveto	2	012080 mq	37,43 €	53,03 €	

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	55				Bosco ceduo	3	006110 mq	2,84 €	0,63 €	

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	56				Bosco ceduo	3	000130 mq	0,06 €	0,01 €	



BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	58				Bosco ceduo	3	001430 mq	0,66 €	0,15 €	

BENE N° 19 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	62				Oliveto	2	000044 mq	0,14 €	0,19 €	

BENE N° 20 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	63				Seminativo	4	005090 mq	9,2 €	10,52 €	

BENE N° 21 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	64				Incolto produttivo	1	000003 mq	0,01 €	0,01 €	



BENE N° 22 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	68				Vigneto	2	000800 mq	4,75 €	3,51 €	

BENE N° 23 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	69				Bosco ceduo	4	001470 mq	0,53 €	0,15 €	

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	70				Seminativo	4	003040 mq	5,5 €	6,28 €	

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	71				Seminativo	4	001310 mq	2,37 €	2,71 €	

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	72				Bosco	3	000520 mq	0,24 €	0,05 €	



					ceduo					
--	--	--	--	--	-------	--	--	--	--	--

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	133				Oliveto	3	011060 mq	25,7 €	3,43 €	

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	283				Bosco ceduo	3	000028 mq	0,01 €	0,01 €	

BENE N° 29 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	287				Bosco ceduo	3	001300 mq	0,6 €	0,13 €	

Cronistoria catastale

Relativamente alla cronistoria catastale, il sottoscritto EdG rimanda alle visure storiche catastali allegate alla presente, dove, nelle stesse, vengono indicati precisamente i vari passaggi e/o cambiamenti che ci sono stati nel tempo, dall'impianto meccanografico all'attualità.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per i beni oggetto del presente lotto, in quanto risultano ERRONEAMENTE intestati a causa dalla mancata presentazione della dichiarazione di successione [redacted] [redacted] per la quale esiste "solamente" la pubblicazione di testamento olografo e accettazione di eredità con beneficio d'inventario, pubblicato dal Notaio Dott. Lamberto Giusti il giorno [redacted] Repertorio n.ro [redacted] Fascicolo n.ro [redacted] iscritta a Lucca in data 01.06.2018 numero di Registro Generale 8521, numero di Registro Particolare 6034.

Il sottoscritto EdG precisa anche che nella visura catastale, risulta essere inserita [redacted] quale usufruttuaria, la quale ha rinunciato al diritto di usufrutto lei spettante, in forza alla [redacted]



~~Arubapec~~, ~~Arubapec~~ il giorno 18.02.1917 con atto Notaio Massimo Barsanti del 18.03.2008, Rep. n.ro 72.460, trascritto a Lucca il giorno 28.03.2008 ai numeri 5229 di Registro Generale e 3252 di Registro Particolare; risulta quindi non presentata o non inserita in atti la voltura catastale derivante da quest'ultimo atto.

PRECISAZIONI

Relativamente ai beni di cui al presente lotto, il sottoscritto EdG sottolinea che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- 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;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

Resta salva la possibilità di vizi occulti non rilevabili in quanto tali.



Attestato di Prestazione Energetica

Si sottolinea che, per la porzione immobiliare esaminata, non è stato rintracciato e quindi se ne ignora l'esistenza, l'Attestato di Prestazione Energetica di cui all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 Agosto 2005, n° 192 e successive modificazioni e integrazioni e pertanto lo scrivente non è in grado di riferire a quale, delle classificazioni previste dalla normativa di riferimento, sia ascrivibile l'unità immobiliare in esame e conseguentemente quale potrebbe essere il suo rendimento energetico e quali i relativi costi di gestione, precisando che la sua redazione, se necessaria, resterà a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Conformità tecnico impiantistica

Non sono state rintracciate copie delle dichiarazioni di conformità degli impianti che qualora risultassero non conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza, verranno adeguati a completa cura e spesa dell'aggiudicatario che provvederà ad ottenere le relative certificazioni; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la loro corretta funzionalità. L'incidenza di tali opere è già stata considerata e valutata nella determinazione del valore di vendita.

Oneri

Al momento del sopralluogo, all'interno degli immobili pignorati, per quanto è risultato visibile, stazionava materiale di vario genere non meglio identificato. Lo smaltimento di ogni rifiuto presente sui luoghi al momento dell'aggiudicazione del presente Lotto dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche ed è posto a carico dell'aggiudicatario. Di tale circostanza, lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta nel proseguo indicato.

Vincoli di tutela

L'area in cui ricadono i due fabbricati in esame, non risulta essere soggetta a particolari vincoli di tutela. Insistono comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente.

Per quanto possa occorrere, il sottoscritto EdG specifica, come comunque evincibile dalla mappa catastale allegata, che tra i fabbricati (beni n.ri 10 e 11) esiste riportata agli atti catastali, la strada vicinale del Giovannoli, che di fatto separa dette particelle.

PATTI

Non si rilevano patti.

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati oggetto del presente lotto, così come i terreni, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, risultano in stato di completo abbandono da parecchio tempo, pertanto, i fabbricati necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, mentre i terreni, di interventi di ripulitura, si consideri che le particelle classificate come "oliveti", sono praticamente invase da sterpaglie e vegetazione varia, quindi, al momento, non possono essere considerati come produttivi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti", per quanto è stato possibile constatare, o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari, ad



eccezione di quella di elettrodotto che interessa i mappali 44 e 45, dove su di essi sono presenti pali oggi di proprietà di E-Distribuzione (ex ENEL).

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili oggetto del presente lotto risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, nel ventennio i beni oggetto della presente e nello specifico, del presente lotto, figurano di proprietà:

~~Marchesi Lena~~ nata a Glasgow (Gran Bretagna) il giorno 05.04.1921, codice fiscale ~~1301NE21D4571141~~, per 12/13 (dodici tredicesimi) della piena proprietà, per successione ~~ereditaria in morte di Manconi Iva~~ nata a Borgo a Mozzano (LI) il giorno 18.09.1894, apertasi il giorno ~~18.09.1894~~, certificato di successione trascritto il giorno ~~18.09.1894~~ ai numeri ~~18.09.1894~~ di Registro Particolare e ~~18.09.1894~~ di Registro Generale; per la quale è stata trascritta accettazione di eredità in data 26.04.2024, ai numeri 5445 di Registro Particolare e 7143 di Registro Generale.

~~Lucchesi Lena~~ nata a Glasgow (Gran Bretagna) il giorno 05.04.1921, codice fiscale ~~1301NE21D4571141~~ e ~~Bernardi Silvio~~ nato a Lucca il giorno 18.02.1917, codice fiscale ~~BRNSLV174182715M~~, coniugi in regime di ~~comunione legale dei beni~~, la quota pari ad 1/13 (un tredicesimo) della piena proprietà, per atto di cessione di diritti a rogito Notaio Gennaro Marrese del giorno 21.01.1987, Repertorio n.ro 7.274, trascritto il giorno 24.01.1984 ai numeri 1135 di Registro Generale e 929 di Registro Particolare.

~~in morte del sig. Silvio Bernardi~~, sopra generalizzato, la quota pari ad 1/52 (un cinquantaduesimo) ciascuno della piena proprietà sugli immobili oggetto del presente lotto, gravati ~~dall'usufrutto a favore del coniuge sig. Marchesi Lena~~, sono pervenuti ~~al sig. Bernardi Francesco~~ nato a Lucca il giorno 21.03.1918, codice fiscale ~~BRNPNC59M21E715N~~ e ~~alla sig.ra Bernardi Gigliola~~ nata a Lucca il giorno 02.05.1948, codice fiscale ~~BRNGH348E42E745Y~~, per successione ~~ereditaria~~ apertasi in data ~~18.03.2008~~, devoluta per testamento, certificato di successione trascritto il giorno ~~18.03.2008~~ ai numeri ~~18.03.2008~~ di Registro Particolare e ~~18.03.2008~~ di Registro Generale; accettazione espressa di eredità trascritta il 28.03.2008 ai numeri 5227 di Registro Generale e 3520 di Registro Particolare.

Il sottoscritto EdG precisa che ~~la sig.ra Lucchesi Lena~~ ha rinunciato al diritto di usufrutto lei spettante in forza di successione ~~al coniuge sig. Bernardi Silvio~~, sopra generalizzato, con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 18.03.2008, Repertorio n.ro 72.460, trascritto il 28.03.2008 ai numeri 5229 di Registro Generale e 3252 di Registro Particolare.

~~in morte della sig.ra Lucchesi Lena~~, sopra generalizzata, i diritti a lei spettanti pari a 12/13 (dodici tredicesimi), sono pervenuti ~~ai nipoti sig. Bernardi Silvio e Bernardi Giacomo~~ per 25/52 (venticinque cinquantaduesimi) ciascuno, per successione testamentaria apertasi in data ~~18.03.2008~~ per la quale è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 01.06.2018, ai numeri 6034 di Registro Particolare e 8521 di Registro Generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio il sottoscritto EdG riferisce che nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto del presente lotto, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:



Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Lucca in data 12.12.2008, Repertorio n.ro 1877/2008, iscritta a Lucca il giorno 16.12.2008 ai numeri 24473 di Registro Generale e 4407 di Registro Particolare, a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena (MO), codice fiscale 01153230360, contro il sig. Bernardi Francesco nato il giorno 21.08.1958 a Lucca, codice fiscale BRNFNC58M21E715K, per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della nuda proprietà.
 Importo Capitale € 19.445,58 – Importo Totale € 35.000,00

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Lucca in data 12.12.2008, Repertorio n.ro 1875/2008, iscritta a Lucca il giorno 16.12.2008 ai numeri 24474 di Registro Generale e 4408 di Registro Particolare, a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena (MO), codice fiscale 01153230360, contro il sig. Bernardi Francesco nato il giorno 21.08.1958 a Lucca, codice fiscale BRNFNC58M21E715K, per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della nuda proprietà.
 Importo Capitale € 24.934,00 – Importo Totale € 35.000,00

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Lucca in data 17.12.2008, Repertorio n.ro 1912/2008, iscritta a Lucca il giorno 22.12.2008 ai numeri 24916 di Registro Generale e 4490 di Registro Particolare, a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con sede in Modena (MO), codice fiscale 01153230360, contro il sig. Bernardi Francesco nato il giorno 21.08.1958 a Lucca, codice fiscale BRNFNC58M21E715K, per la quota di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) della nuda proprietà, e la sig.ra Lucchesi Lena nata il giorno 05.04.1921 a Glasgow e Irlanda del Nord (EL), codice fiscale LCCLE21D457114H, per la quota di $\frac{1}{1}$ (intero) del diritto di usufrutto. N.B. la presente ipoteca giudiziale, ha per oggetto anche la particella 189 del foglio 33 del lotto 1.
 Importo Capitale € 392.121,86 – Importo Totale € 430.000,00

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Lucca in data 26.10.2010, Repertorio n.ro 1492, iscritta a Lucca il giorno 28.01.2011 ai numeri 1376 di Registro Generale e 209 di Registro Particolare, a favore della Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma (RM), codice fiscale 09976231002, contro il sig. Bernardi Francesco nato il giorno 21.08.1958 a Lucca, codice fiscale BRNFNC58M21E715K, per la quota di $\frac{1}{52}$ (un cinquantaduesimo) della nuda proprietà.
 Importo Capitale € 69.102,86 – Importo Totale € 85.000,00

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili emesso in data 17.12.2022 dal Tribunale Ordinario di Lucca, trascritto a Lucca il giorno 18.01.2023 ai numeri 834 di Registro Generale e 600 di Registro Particolare, a favore di Aquil SPV S.p.A. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale 04954010262, per la quota di $\frac{51}{52}$ (cinquantuno cinquantaduesimi) della piena proprietà, contro il sig. Bernardi Francesco nato il giorno 21.08.1958 a Lucca, codice fiscale BRNFNC58M21E715K, per la quota di $\frac{1}{52}$ (un cinquantaduesimo), il sig. [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di $\frac{25}{52}$ (venticinque cinquantaduesimi) della piena proprietà, [redacted] di [redacted] (LG) il [redacted] codice fiscale [redacted], per la quota di $\frac{25}{52}$ (venticinque cinquantaduesimi) della piena proprietà. N.B. il presente verbale di pignoramento ha per oggetto anche i beni di cui al lotto 1.

Le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, non vengono quantificate in quanto non è stato richiesto nel quesito formulato dal Giudice per l'Esecuzione, resta inteso che sarà comunque un onere che graverà la procedura successivamente all'aggiudicazione dei beni.

I costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, anch'essi non vengono determinati in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizione del Giudice dell'Esecuzione e dovranno in ogni caso essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del Delegato alla Vendita.



NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto EdG, per quanto riguarda la normativa urbanistica di inquadramento dei terreni facenti parte del presente lotto, rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse, anche per i fabbricati facenti parte del presente lotto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dei fabbricati facenti parte del presente lotto, è antecedente al 01/09/1967, la loro destinazione d'uso risulta dalle planimetrie catastali agli atti, nessuna pratica edilizia-autorizzativa che abbia legittimato un eventuale cambio di destinazione d'uso, è stata reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca.

Per gli immobili in questione non è stata reperita alcuna attestazione di agibilità.

Oltre a quanto appena sopra riportato, il sottoscritto EdG intende precisare anche quanto segue:

l'accesso ai due immobili pignorati, avviene da una strada vicina che ha inizio della via comunale (vedi denominazione), subito dopo l'imbocco della strada, lato sinistro a salire, sulla mappa catastale è riportato un fabbricatino (mappale 43) che di fatto non è più esistente, se non poche murature (vedere foto allegate);

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico degli immobili / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

I beni oggetto di stima non risultano assoggettati alle norme di condominio.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto EdG ha suddiviso i beni pignorati in due lotti, in quanto, così facendo, ritiene che si abbia una maggiore appetibilità di vendita degli stessi, considerando anche che l'oggetto dei due lotti, sono beni, totalmente diversi per caratteristiche, dimensioni, ecc.

NOTA BENE: per quanto riguarda il lotto n.ro 2, cioè quello relativo ai beni posti in Comune di Lucca, il sottoscritto ha provveduto a dividere la quota di comproprietà dell'immobile in ottemperanza alla richiesta che la stessa, tramite il proprio legale di fiducia ha presentato al Tribunale di Lucca; detta suddivisione non fa altro che giovare la procedura esecutiva, in quanto, di fatto, si "libera" la proprietà da una quota di comproprietà "irrisoria", pari ad 1/52, che sicuramente avrebbe "rallentato/ostacolato" la vendita, proprio perché i diritti di comproprietà anzidetti, sarebbero rimasti in capo ad un soggetto terzo, estraneo alla procedura.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo
Trattasi di edificio (villa) di remota costruzione, sito nella frazione del Comune di Borgo a Mozzano, denominata Valdottavo; la zona dove è ubicato l'immobile è dotata di una piccola area destinata a parcheggio, distante alcune centinaia di metri dallo stesso. La resede del fabbricato lato sud, confina direttamente con la via pubblica denominata "Via Comunale".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 189, Sub. 1, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo
Trattasi di manufatto pertinenziale al fabbricato di cui al punto che precede, di remota costruzione, utilizzato come rimessa/sgombero, a piano terra, e terrazza coperta a piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 189, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo
Trattasi di terreno, seppur con identificazione catastale separata, pertinenziale al fabbricato di cui al punto 1 che precede.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 227, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale
Trattasi di terreno in parte ubicato in zona agricola ed in parte in area boscata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 664, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
Terreno ubicato in zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1014, Qualità Seminativo arborato



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
 Terreno in zona agricola
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1023, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
 Trattasi di terreno in "area boscata", così come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Borgo a Mozzano ed allegato alla presente relazione.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 46, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 8** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
 Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 75, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- Bene N° 9** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
 Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 92, Qualità Bosco ceduo

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	326,55 mq				
Bene N° 2 - Deposito Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	25,75 mq				
Bene N° 3 - Terreno Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo	520,00 mq				
Bene N° 4 - Terreno Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale	960,00 mq				
Bene N° 5 - Terreno Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	1690,00 mq				
Bene N° 6 - Terreno Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	200,00 mq				



Bene N° 7 - Terreno Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	1710,00 mq				
Bene N° 8 - Terreno Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	1680,00 mq				
Bene N° 9 - Terreno Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	1460,00 mq				
Valore di stima (A CORPO):					€ 222.000,00

Valore di stima a corpo: € 222.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20% (venti per cento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	20,00	%
Ripristino difformità edilizie	15000,00	€

Valore finale di stima: € 162.600,00

Gli immobili vengono 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 mono-parametrica" 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 adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con



- quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
 - aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza 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.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.

Oltre al fabbricato, fanno parte del presente lotto, anche dei terreni, pertanto, per quanto riguarda la loro valutazione, il sottoscritto EdG ha così operato: per ciò che concerne la valutazione dei beni in questione, trattandosi di terreni non edificabili, è opportuno precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerando che mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, tuttavia tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Come è ben facile immaginare un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri i più influenti sul valore. Inoltre analoga criticità si possono presentare in relazione all'inserimento in una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogenei fra loro. Di fatto, per i motivi sopra esposti il VAM di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica". Quanto precede evidenziano le difficoltà concrete di reperire informazioni sull'andamento dei valori del mercato dei terreni agricoli, ancorché sommarie, e perché è viva l'esigenza della costituzione di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di tale natura.

In conclusione, pare opportuno evidenziare che solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto ed adeguate indagini di mercato, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e a motivare il valore da attribuire; il sottoscritto ha preso comunque di riferimento i VAM per verificare se i valori applicati dallo stesso risultavano in ogni caso, non inferiori a questi.

Il sottoscritto EdG precisa quanto segue:

- la versione dei fatti indicata nel presente rapporto di valutazione, è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nei beni o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza, la competenza riguardo al mercato locale ove sono ubicati i beni e la categoria dei beni da valutare.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore, né gli altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile o degli immobili. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

LOTTO 2

- **Bene N° 10** - Fabbricato ex rurale a destinazione abitativa, ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652
Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, ubicato in zona agricola, avente sviluppo su due piani, terra e primo, corredato da resede esclusiva, così composto: a piano terra da portico, cucina/tinello con scala per accesso al piano primo, oltre a due locali, con accesso dall'esterno, ad uso ripostiglio, a piano primo da ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, due camere ed una terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 816, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 11** - Fabbricato ex rurale a destinazione abitativa ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652
Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, posto in zona agricola, avente sviluppo su tre piani fuori terra, precisamente, terra, primo e secondo (sottotetto), corredato su due lati da resede esclusiva, così composto: due vani ad uso cantina/tinaia, tettoia esterna a protezione di una tinaia, ingresso, ripostiglio sottoscala, cucina con scala di accesso al piano primo, esternamente, adiacente al fabbricato, vi è un forno a legna, a piano primo, ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, tre vani utilizzati come camera, scala di collegamento a piano secondo (soffitta), a piano secondo vi sono tre vani ad uso soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 817, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 43, Qualità Frabbricato Diruto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **[REDACTED]**
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.
Identificato al catasto Terreni **[REDACTED]**
[REDACTED]



- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 45, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (27/52)
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 48, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 55, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 56, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 58, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 62, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 63, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 64, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 68, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)



- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 69, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 70, Qualità Seminatoivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 71, Qualità Seminatoivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 72, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 133, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 283, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in area boscata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 287, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	169,81 mq				
Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana	125,63 mq				



n.c. 652					
Bene N° 12 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	21,00 mq				
Bene N° 13 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	3370,00 mq				
Bene N° 14 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	3070,00 mq				
Bene N° 15 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	12080,00 mq				
Bene N° 16 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	6110,00 mq				
Bene N° 17 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	130,00 mq				
Bene N° 18 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	1430,00 mq				
Bene N° 19 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	44,00 mq				
Bene N° 20 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	5090,00 mq				
Bene N° 21 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	3,00 mq				
Bene N° 22 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	800,00 mq				
Bene N° 23 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	1470,00 mq				
Bene N° 24 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	3040,00 mq				
Bene N° 25 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	1310,00 mq				
Bene N° 26 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	520,00 mq				
Bene N° 27 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	11060,00 mq				
Bene N° 28 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	28,00 mq				



Bene N° 29 - Terreno Lucca (LU) - Località Vinchiana	1300,00 mq				
Valore di stima (A CORPO):					€ 187.000,00

Valore di stima a corpo: € 187.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 20% (venti per cento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	20,00	%

Valore finale di stima: € 149.600,00

L'immobile verrà valutato 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 mono-parametrica" 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 adottati e meglio indicati nel proseguito, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

- accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;
- rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;
- confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;
- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza 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.

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel periodo più vicino alla redazione della presente, in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007 e che per la zona e la destinazione d'uso in esame risultano avere i valori indicati nel paragrafo dedicato ai valori di riferimento nella presente.



Oltre al fabbricato, fanno parte del presente lotto, anche dei terreni, pertanto, per quanto riguarda la loro valutazione, il sottoscritto EdG ha così operato: per ciò che concerne la valutazione dei beni in questione, trattandosi di terreni non edificabili, è opportuno precisare che per la determinazione del più probabile valore di mercato, considerando che mentre è diffusissima la presenza di molteplici listini con le quotazioni dei valori degli immobili urbani, è notevolmente carente, per non dire del tutto assente, una similare informativa per quanto concerne il valore immobiliare dei terreni agricoli. Nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito valore agricolo medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura, tuttavia tali valori, in relazione alle loro finalità intrinseche ed alle metodologie di rilevazione e aggiornamento, non sono in grado di potere esprimere con la stessa chiarezza dei correnti listini immobiliari la variabilità dei valori agricoli ordinari effettivi essendo vincolati, per definizione intrinseca, ad esprimere un medesimo valore unitario per comune e qualità di coltura. Come è ben facile immaginare un comune può essere composto di zone territoriali notevolmente disomogenee sotto il profilo orografico, che è uno dei parametri i più influenti sul valore. Inoltre analoga criticità si possono presentare in relazione all'inserimento in una medesima regione agraria di comuni non del tutto omogenei fra loro. Di fatto, per i motivi sopra esposti il VAM di un Comune, per uno specifico terreno, può risultare o più alto o più basso del reale valore di mercato. Occorre poi evidenziare come il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, in modo essenziale dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto i prezzi dichiarati sugli atti traslativi fino a pochi anni fa era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato. Solo negli ultimi periodi si sta assistendo a dichiarazioni più veritiere, ma il mercato è ancora poco trasparente e comunque non produce quei parametri sufficienti, sia dal punto qualitativo che quantitativo, a realizzare un Osservatorio di "natura scientifica". Quanto precede evidenziano le difficoltà concrete di reperire informazioni sull'andamento dei valori del mercato dei terreni agricoli, ancorché sommarie, e perché è viva l'esigenza della costituzione di un Osservatorio di valori immobiliari dei beni di tale natura.

In conclusione, pare opportuno evidenziare che solo la stima effettuata da un tecnico professionista, in quanto esperto del settore, redatta dopo un'accurata ispezione al fondo ed ai caratteri locali della zona in cui è posto ed adeguate indagini di mercato, costituisce la consulenza idonea a rappresentare e a descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia il bene e a motivare il valore da attribuire; il sottoscritto ha preso comunque di riferimento i VAM per verificare se i valori applicati dallo stesso risultavano in ogni caso, non inferiori a questi.

Del presente lotto fanno parte anche terreni identificati come "oliveti", pertanto è opportuno fare una precisazione al riguardo; per valutare detti beni, spesso non è possibile utilizzare il criterio di stima della comparazione con i prezzi di mercato, in quanto, come anticipato vi è un'oggettiva difficoltà a definire un "prezzo medio di mercato"; inoltre le compravendite riguardano nella maggior parte dei casi appezzamenti di terreno solamente in parte impiantati con oliveti. Altre difficoltà derivano dall'elevato numero di variabili che influenzano il valore dell'oliveto: età dell'impianto, varietà, stato vegetativo delle piante, ecc. Il valore di mercato di un terreno a oliveto dipende quindi dalla qualità, dalla quantità e dalla zona della produzione, oltre che dalla domanda e dall'offerta. Il valore risulta perciò molto variabile a seconda della zona in cui questo è impiantato. Tuttavia, nel nostro ordinamento giuridico esiste ancora un concetto di valore agricolo convenzionale, più propriamente definito Valore Agricolo Medio (VAM) determinato, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura. Tali Valori sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge n. 865/1971. Vengono utilizzati essenzialmente ai fini della determinazione delle indennità di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili di cui al DPR. 327/2001, e in particolare per la determinazione delle indennità aggiuntive di espropriazione previste per i proprietari coltivatori diretti/imprenditori agricoli a titolo professionale e per i fittavoli/coloni dei fondi oggetto di esproprio. In ciascuna provincia, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle



singole regioni agrarie, 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 precedente. I valori, espressi in euro per ettaro, vengono pubblicati sui Bollettini Ufficiali Regionali (BUR).

Nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate sono pubblicate le tabelle relative ai valori agricoli medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Lucca.

Il sottoscritto EdG precisa quanto segue:

- la versione dei fatti indicata nel presente rapporto di valutazione, è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nei beni o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza, la competenza riguardo al mercato locale ove sono ubicati i beni e la categoria dei beni da valutare.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); né il valutatore, né gli altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata. Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile o degli immobili. Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il sottoscritto EdG fa presente, relativamente al lotto 2, particella catastale n. [redacted] Rif. bene n.ro 13 della presente relazione), che [redacted] ha fatto istanza di intervento della comproprietà del bene indiviso, affinché il Giudice dell'Esecuzione voglia disporre la separazione in natura della sua quota di proprietà dei beni eseguiti alla stessa spettanti per i diritti di 1/52.

Successivamente a detta istanza, l'avvocato suddetto ha presentato "note di trattazione" per l'udienza tenutasi il giorno 28.03.2024, ribadendo ciò che sostanzialmente la signora anzidetta aveva già chiesto.

Al fine di prospettare al G.E. la possibilità di separazione in natura della quota di 1/52 spettante alla suddetta, indica quanto segue:

Valore attribuito dal sottoscritto Esperto all'intero lotto 2 € 190.500,00

Valore quota (51/52) pignorata € 186.836,53 (n.b. nella perizia è stata arrontandata ad € 187.000,00)

Valore quota esclusa da pignoramento in c.t. € 3.663,47 (corrispondente al valore della quota in capo alla [redacted])

Valore dell'intero, bene di "potenziale interesse" [redacted] € 4.044,00

In conseguenza di quanto sopra, al fine di separare in natura la quota, non pignorata, di proprietà [redacted], evitando frazionamenti catastali certamente onerosi e non giustificativi pertanto di una tale operazione, si potrebbe procedere con una "**monetizzazione della differenza di valore**", così determinabile:



€ 4.044,00 - € 3.663,47 = **€ 380,53 (euro trecento ottanta/53 centesimi)**

Precisato quanto sopra, il sottoscritto al fine di mettere a conoscenza il G.E. di ciò che deriva nel caso in cui venga disposta ed accettata la separazione in natura della quota in capo ~~all'ing. S. Pignatelli~~ indica quanto segue:

Quota di proprietà da mettere in vendita: (1/1) intera proprietà

Valore dell'intera quota dei beni pignorati: € 190.500,00 - € 4.044,00 = **€ 186.456,00**

Decurtazione del 20% per mancata garanzia € 37.291,20

Valore a base d'asta € 149.164,80

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pieve Fosciana, li 31/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Dino Dini



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo
Trattasi di edificio (villa) di remota costruzione, sito nella frazione del Comune di Borgo a Mozzano, denominata Valdottavo; la zona dove è ubicato l'immobile è dotata di una piccola area destinata a parcheggio, distante alcune centinaia di metri dallo stesso. La resede del fabbricato lato sud, confina direttamente con la via pubblica denominata "Via Comunale".
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 189, Sub. 1, Zc. U, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo
Trattasi di manufatto pertinenziale al fabbricato di cui al punto che precede, di remota costruzione, utilizzato come rimessa/sgombero, a piano terra, e terrazza coperta a piano primo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 189, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo
Trattasi di terreno, seppur con identificazione catastale separata, pertinenziale al fabbricato di cui al punto 1 che precede.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 227, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale
Trattasi di terreno in parte ubicato in zona agricola ed in parte in area boscata.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 664, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
Terreno ubicato in zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1014, Qualità Seminativo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
Terreno in zona agricola
Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1023, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione



Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
Trattasi di terreno in "area boscata", così come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Borgo a Mozzano ed allegato alla presente relazione.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 46, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 75, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 92, Qualità Bosco ceduo
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.

Prezzo base d'asta: € 162.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 10** - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652
Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, ubicato in zona agricola, avente sviluppo su due piani, terra e primo, corredato da resede esclusiva, così composto: a piano terra da portico, cucina/tinello con scala per accesso al piano primo, oltre a due locali, con accesso dall'esterno, ad uso ripostiglio, a piano primo da ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, due camere ed una terrazza.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 816, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
- **Bene N° 11** - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652
Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, posto in zona agricola, avente sviluppo su tre piani fuori terra, precisamente, terra, primo e secondo (sottotetto), corredato su due lati da resede esclusiva, così composto: due vani ad uso cantina/tinaia, tettoia esterna a protezione di una tinaia, ingresso, ripostiglio sottoscala, cucina con scala di accesso al piano primo, esternamente, adiacente al fabbricato, vi è un forno a legna, a piano primo, ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, tre vani utilizzati come camera, scala di collegamento a piano secondo (soffitta), a piano secondo vi sono tre vani ad uso soffitta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 817, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)



- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 43, Qualità Fabbricato Diruto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.

[REDACTED]

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 45, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 48, Qualità Oliveto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 55, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 56, Qualità Bosco ceduo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52) Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.



- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 58, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 62, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 63, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 64, Qualità Incolto produttivo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 68, Qualità Vigneto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 69, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.



- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 70, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 71, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 72, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 133, Qualità Oliveto
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno ubicato in zona agricola/forestale.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 283, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
 Trattasi di terreno ubicato in area boscata.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 287, Qualità Bosco ceduo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)
 Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.



Prezzo base d'asta: € 149.600,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.600,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 189, Sub. 1, Zc. U, Categoria A2	Superficie convenzionale	326,55 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione, come evincibile dalla documentazione fotografica, si trova in "pessimo stato di conservazione e manutenzione", necessita di lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità al tetto e facciate, ed anche internamente, dove, soprattutto al piano seminterrato vi sono parecchie pareti interessate da fenomeni di umidità di risalita. Gli impianti tecnologici sono in parte non funzionanti (impianto di riscaldamento) o mal funzionanti (impianto elettrico).		
Descrizione:	Trattasi di edificio (villa) di remota costruzione, sito nella frazione del Comune di Borgo a Mozzano, denominata Valdottavo; la zona dove è ubicato l'immobile è dotata di una piccola area destinata a parcheggio, distante alcune centinaia di metri dallo stesso. La resede del fabbricato lato sud, confina direttamente con la via pubblica denominata "Via Comunale".		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 189, Sub. 2, Zc. U, Categoria C2	Superficie convenzionale	95,95 mq
Stato conservativo:	L'immobile in questione, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria.		
Descrizione:	Trattasi di manufatto pertinenziale al fabbricato di cui al punto che precede, di remota costruzione, utilizzato come rimessa/sgombero, a piano terra, e terrazza coperta a piano primo.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 227, Qualità Vigneto	Superficie convenzionale	520,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno, seppur con identificazione catastale separata, pertinenziale al fabbricato di cui al punto 1 che precede.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 664, Qualità Oliveto	Superficie convenzionale	960,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in parte ubicato in zona agricola ed in parte in area boscata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1014, Qualità Seminativo arborato	Superficie convenzionale	1690,00 mq
Descrizione:	Terreno ubicato in zona agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 6 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 1023, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	200,00 mq
Descrizione:	Terreno in zona agricola		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Stato di occupazione:	Libero
------------------------------	--------

Bene N° 7 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 46, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	1710,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in "area boscata", così come indicato nel CDU rilasciato dal Comune di Borgo a Mozzano ed allegato alla presente relazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 8 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 75, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	1680,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 9 - Terreno			
Ubicazione:	Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 92, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	1460,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.600,00

Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale (a destinazione abitativa)			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 816, Categoria A3	Superficie convenzionale	169,81 mq
Stato conservativo:	I fabbricati oggetto del presente lotto, così come i terreni, come evincibile dalla documentazione fotografica allegata alla presente, risultano in stato di completo abbandono da parecchio tempo, pertanto, i fabbricati necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, mentre i terreni, di interventi di ripulitura, si consideri che le particelle classificate come "oliveti", sono praticamente invase da sterpaglie e vegetazione varia, quindi, al momento, non possono essere considerati come produttivi.		
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, ubicato in zona agricola, avente sviluppo su due piani, terra e primo, corredato da resede esclusiva, così composto: a piano terra da portico, cucina/tinello con scala per accesso al piano primo, oltre a due locali, con accesso dall'esterno, ad uso ripostiglio, a piano primo da ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, due camere ed una terrazza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale (a destinazione abitativa)			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 817, Categoria A3	Superficie convenzionale	125,63 mq
Descrizione:	Trattasi di fabbricato ex rurale, ad uso abitativo, posto in zona agricola, avente sviluppo su tre piani fuori terra, precisamente, terra, primo e secondo (sottotetto), corredato su due lati da resede esclusiva, così composto: due vani ad uso cantina/tinaia, tettoia esterna a protezione di una tinaia, ingresso, ripostiglio sottoscala, cucina con scala di accesso al piano primo, esternamente, adiacente al fabbricato, vi è un forno a legna, a piano primo, ballatoio/sbarco scala, un servizio igienico, tre vani utilizzati come camera, scala di collegamento a piano secondo (soffitta), a piano secondo vi sono tre vani ad uso soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 12 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 43, Qualità Frabbricato Diruto	Superficie convenzionale	21,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



[REDACTED]			
Ubicazione:	[REDACTED]		
Diritto reale:	[REDACTED]	Quota	[REDACTED]
Tipologia immobile:	[REDACTED]	Superficie	[REDACTED]
Descrizione:	[REDACTED]		
Vendita soggetta a IVA:	[REDACTED]		

Bene N° 14 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	27/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 45, Qualità Oliveto	Superficie convenzionale	3070,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 15 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 48, Qualità Oliveto	Superficie convenzionale	12080,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 16 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 55, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	6110,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 56, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	130,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 18 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 58, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	1430,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 19 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 62, Qualità Oliveto	Superficie convenzionale	44,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 20 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 63, Qualità Seminativo	Superficie convenzionale	5090,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 21 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 64, Qualità Incolto produttivo	Superficie convenzionale	3,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 22 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 68, Qualità Vigneto	Superficie convenzionale	800,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 23 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 69, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	1470,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 24 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 70, Qualità Seminativo	Superficie convenzionale	3040,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 25 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 71, Qualità Seminativo	Superficie convenzionale	1310,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 26 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 72, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	520,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 27 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 133, Qualità Oliveto	Superficie convenzionale	11060,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

Bene N° 28 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 283, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	28,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in zona agricola/forestale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Bene N° 29 - Terreno			
Ubicazione:	Lucca (LU) - Località Vinchiana		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	51/52
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 287, Qualità Bosco ceduo	Superficie convenzionale	1300,00 mq
Descrizione:	Trattasi di terreno ubicato in area boscata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		





geom. DINO DINI
Via Nilde Iotti n.c. 11 - Pieve Fosciana (LU)
Partita I.V.A 0164609 046 2 C.F. DNI DNI 71S21 C236X
Tel. e fax 0583414992 - cell. 3283073618
e-mail: geometradinodini@gmail.com
posta elettronica certificata: dino.dini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8/2023 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Cecilia Ciolfi

Esperto Stimatore: Geom. Dino Dini

**INTEGRAZIONE VOLONTARIA ALLA RELAZIONE DI STIMA PER RETTIFICA DI MERO
ERRORE MATERIALE - Lotto 1**

Il sottoscritto **Geom. Dino Dini**, Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva in epigrafe,

PREMESSO CHE

- a seguito del deposito della relazione di stima, nel procedere ad una successiva rilettura dell'elaborato peritale, ha rilevato la presenza di un mero errore materiale di battitura contenuto nel paragrafo relativo allo stato di occupazione dell'immobile;
- in particolare, è stato indicato che l'immobile risulta occupato dal ~~sig. [redacted]~~, con contratto di locazione "**non opponibile**" alla procedura;
- dalla documentazione acquisita agli atti risulta invece che il contratto di locazione è stato **regolarmente registrato in data 18 novembre 2022**, mentre la trascrizione del pignoramento è avvenuta successivamente, in data **17 dicembre 2022**;
- pertanto, ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile, il contratto di locazione deve ritenersi **opponibile alla procedura esecutiva**, non ricorrendo, sulla base della documentazione esaminata, elementi tali da escluderne l'opponibilità;

PRECISA E RETTIFICA

che la dicitura riportata nella relazione di stima:



**Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Lucca**



"L'immobile risulta occupato da [redacted], [redacted] con contratto di locazione non opponibile."

deve intendersi così sostituita:

"L'immobile risulta occupato da [redacted], con contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva, essendo stato regolarmente registrato in data 18 novembre 2022, anteriormente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 17 dicembre 2022, ai sensi dell'art. 2923 del Codice Civile."

Si precisa che la presente integrazione costituisce esclusivamente rettifica di un **mero errore materiale di battitura**, emerso in sede di rilettura dell'elaborato peritale, e **non comporta alcuna modifica delle valutazioni tecnico-estimative contenute nella relazione di stima**, né incide sul giudizio espresso in ordine alla congruità del canone di locazione, già ritenuto coerente con le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile.

Pieve Fosciana, 28 luglio 2026

geom. Dino Dini



[redacted]

[redacted]



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Lucca





geom. DINO DINI
Via Nilde Iotti n.c. 11 - Pieve Fosciana (LU)
Partita I.V.A. 0164609 046 2 C.F. DNI DNI 71S21 C236X
Tel. e fax 0583414992 - cell. 3283073618
e-mail: geometradinodini@gmail.com
posta elettronica certificata: dino.dini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 8/2023 R.G.E.

INTEGRAZIONE VOLONTARIA ALLA RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Geom. Dino Dini**, Esperto Stimatore nominato nella procedura esecutiva indicata in epigrafe,

premessò che

- in data 11 dicembre 2024 ha depositato telematicamente la relazione di stima redatta in esecuzione dell'incarico conferitogli;
- successivamente al deposito dell'elaborato peritale, riesaminando la documentazione acquisita nel corso delle operazioni estimative, ha rilevato una mera omissione descrittiva contenuta nella relazione, che si ritiene opportuno integrare nell'interesse della completezza degli atti della procedura;

espone quanto segue.

Alla **pagina 30** della relazione estimativa, nel paragrafo concernente la regolarità urbanistico-edilizia del **Lotto n. 1**, non è stato espressamente indicato che **il fabbricato, nella sua consistenza originaria, risulta edificato in epoca antecedente all'anno 1942.**

Tale circostanza risulta dalla documentazione acquisita nel corso dell'incarico ed, in particolare, dalla documentazione catastale relativa al primo accatastamento del fabbricato, dalla quale emerge la preesistenza dell'immobile in epoca anteriore al predetto anno.

Pertanto, ad integrazione della relazione di stima già depositata, deve intendersi inserita la seguente precisazione:

"Il fabbricato costituente il Lotto n. 1, limitatamente alla sua consistenza originaria, risulta realizzato anteriormente all'anno 1942, come desumibile dalla documentazione catastale acquisita agli atti della procedura e dalla relativa pratica di accatastamento."



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Lucca

La presente integrazione viene depositata **esclusivamente al fine di rendere maggiormente completa ed esaustiva la descrizione storico-edilizia dell'immobile**, precisando che tale circostanza:

- era già documentalmente desumibile dagli atti acquisiti;
- non modifica le risultanze tecniche della consulenza;
- non comporta alcuna variazione delle valutazioni urbanistiche, edilizie e catastali formulate;
- non incide sul procedimento estimativo adottato;
- non determina alcuna modifica del valore di stima attribuito al Lotto n. 1;
- lascia integralmente confermate tutte le conclusioni contenute nella relazione di stima depositata.

La presente integrazione è pertanto depositata **spontaneamente**, nell'interesse della completezza della documentazione processuale e della migliore intelligibilità dell'elaborato estimativo da parte degli organi della procedura e dei potenziali offerenti.

Pieve Fosciana, 21 luglio 2026

geom. Dino Dini



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Lucca