



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

I diritti di 1/2 della piena proprietà spettante [REDACTED] su capannone artigianale sito in LUCCA, fraz. Pieve di Brancoli, via di Vinchiana.

Trattasi di manufatto in lamiera ad uso deposito, corredato da resede esclusiva sul fronte. Vi si accede dalla via di Vinchiana a mezzo cancello carrabile in ferro. L'immobile con il relativo piazzale antistante costeggia il torrente Vinchiana, oltre il quale è compreso altro appezzamento di terreno di superficie mq 1060 (corpo B - terreno).

### Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 13 particella 423, categoria C/6, classe 4, consistenza 164 mq, piano: T rendita 287,98 Euro. Indirizzo catastale: Via di Vinchiana snc. (ex ente urbano NCT foglio 13, part 423, già part 111 - derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974). Intestato al giusto conto dei signori [REDACTED]

(proprietà per 1/2) e [REDACTED]

(proprietà per 1/2).

La resede esclusiva è identificata al catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 13 particella 422, qualita/classe PRATO/2, superficie mq 1299, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 3,35 €, derivante da Impianto meccanografico del 13/09/1974. Intestato al giusto conto dei signori [REDACTED]

[REDACTED] a per 1/2) e [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà per 1/2).

**B**

I diritti di 1/2 della piena proprietà spettanti a [REDACTED] su terreno agricolo sito in LUCCA, fraz. Pieve di Brancoli, via di Vinchiana.

Particella di terreno con soprassuolo boscato posta in prossimità dell'immobile di cui al corpo A - capannone artigianale.

### Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 13 particella 326, qualita/classe BOSCO CEDUO/3, superficie 1060, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,49 €. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 13/09/1974

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.355,90 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 27.584,00



trova:

Data della valutazione:

28/04/2021

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Come risulta dall'Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Capannori in data 31/03/2021, l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio in data [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Dalla certificazione notarile sostitutiva, alla data del 15/06/2020 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio preso in esame:

N.B. Le spese e l'onere della cancellazione verranno stabilite dal Magistrato nell'udienza di vendita, pertanto quanto indicato (automaticamente dal programma di redazione della perizia e non modificabile) nel titolo del capitolo 4.2 "cancellati a cura e spese della procedura" non è da tenere in considerazione.

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:****4.2.1. Iscrizioni:**

Iscrizione in Lucca alla form. n. 837 del 12/04/2017 di ipoteca giudiziale di € 85.152,02, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sopra generalizzato, derivante da ruolo emesso in data 11/04/2017, rep. n. 707/6217, a garanzia di una somma di € 42.576,01.

La formalità è riferita solamente a:

Immobile in Comune di Lucca (LU), foglio 4 particella 1 sub 5, per la quota di 1/1 di proprietà.

Iscrizione in Lucca alla form. n. 610 del 22/02/2010 di ipoteca giudiziale di € 11.000,00 a favore di [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Verona in data 23/03/2009, rep. 1448/2009, a garanzia di una somma di € 5.681,85.

La formalità è riferita solamente a:

- 1) Immobile in Comune di Villa Basilica (LU), NCT foglio 26 particella 453 per la quota di 1/1 di proprietà;
- 2) Immobili in Comune di Lucca (LU), NCEU foglio 4 part. lle 14, 694, 695, 126, 127, 508 foglio 2 part. lle 73, 162, 164, NCT foglio 4 particella 1 sub. 5 e sub. 6 per la quota di 2/3 di proprietà;
- 3) Immobili in Comune di Lucca, NCT foglio 13 particella 423, NCEU foglio 13 particella 326 per la quota di 1/2 di proprietà.

Altri beni omissis.



Iscrizione in Lucca alla form. n. 2357 del 20/09/2011 di ipoteca giudiziale di € 54.620,89, a favore di [REDACTED] sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) in data 31/08/2011, rep. n. 4765/2011 a garanzia di una somma di € 37.545,89.

La formalità è riferita solamente a:

- 1) Immobile in Comune di Villa Basilica (LU), NCT foglio 26 particella 453, immobili in Comune di Lucca, NCEU foglio 4 part. lle 14, 694, 695, 126, 127, 508 foglio 2 part. lle 73, 162, 164, NCT foglio 4 particella 1 sub. 5 e sub. 6 per la quota di 1/1 di proprietà;
- 2) Immobili in Comune di Lucca, NCT foglio 13 particella 423 NCEU foglio 13 part. lle 326 e 422 per la quota di 1/2 di proprietà.

Altri beni omissis.

Iscrizione in Lucca alla form. n. 172 del 30/01/2012 di ipoteca giudiziale di € 42.590,17, a favore di [REDACTED], sopra generalizzato, contro [REDACTED] sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) in data 05/01/2012, rep. n. 46/2012, a garanzia di una somma di € 28.810,17.

La formalità è riferita solamente a:

- 1) Immobile in Comune di Villa Basilica (LU), NCT foglio 26 particella 453, immobili in Comune di Lucca, NCEU foglio 4 part. lle 14, 694, 695, 126, 127, 508 foglio 2 part. lle 73, 162, 164, NCT foglio 4 particella 1 sub. 5 e sub. 6 per la quota di 1/1 di proprietà;
- 2) Immobili in Comune di Lucca, NCT foglio 13 particella 423 NCEU foglio 13 part. lle 326 e 422 per la quota di 1/2 di proprietà.

Altri beni omissis.

Iscrizione in Lucca alla form. n. 237 del 18/02/2015 di ipoteca giudiziale di € 97.241,39, a favore di [REDACTED] sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze (FI) in data 12/12/2013, rep. n. 7477, a garanzia di una somma di € 95.303,93.

La formalità è riferita solamente a:

- 1) Immobile in Comune di Villa Basilica (LU), NCT foglio 26 particella 453, immobili in Comune di Lucca, NCEU foglio 4 part. lle 14, 694, 695, 126, 127, 508 foglio 2 part. lle 73, 162, 164, NCT foglio 4 particella 1 sub. 5 e sub. 6 per la quota di 1/1 di proprietà;
- 2) Immobili in Comune di Lucca, NCT foglio 13 particella 423 NCEU foglio 13 part. lle 326 e 422 per la quota di 1/2 di proprietà.

Altri beni omissis.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione in Lucca alla form. n. 2449 del 05/03/2020 di verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca in data 21/02/2020, rep. n. 975, a favore di [REDACTED], sopra generalizzato, contro [REDACTED] sopra generalizzato.

La formalità è riferita solamente a:

- 1) Immobile in Comune di Villa Basilica (LU), NCT foglio 26 particella 453 e immobili in Comune di Lucca, NCT foglio 4 particella 1 sub 5 e sub 6, NCEU foglio 4 part. lle 14, 694, 695, 126, 127, foglio 2 part. lle 73, 162, 164 per la quota di 1/1 di proprietà;
- 2) Immobili in Comune di Lucca (LU), NCT foglio 13 particella 423, NCEU foglio 13 part. lle 326, 422 per la quota di 1/2 di proprietà.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla certificazione notarile sostitutiva, alla data del 15/06/2020 risultano le seguenti provenienze nel ventennio preso in esame:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 di pieno dominio ciascuno, in virtù di atto di compravendita stipulato in data 26/04/1969 ai rogiti del notaio Gino Velani di Lucca (UD rep. n. 136765, trascritto in data 03/05/1969 a Lucca al n. 2837 Reg Part. da [REDACTED])

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Comune di Lucca (LU), NCT foglio 13, p.lla 54/b, NCEU foglio 13, p.lla 423 (ex ente urbano NCT foglio 13, p.lla 423, già p.lla 111 - derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è oggetto di Domanda di Condono Edilizio L 47/85 presentata in data 30/09/1986 n° 42461 e attualmente non ancora sfogata la concessione edilizia.

In data 28/06/1994 risulta presentata istanza di istanza Autorizzazione prot 5584/94, intestata a [REDACTED] per lavori di rifacimento della copertura di un manufatto oggetto di sanatoria in Vinchiana via per san Giusto di Brancoli.

Autorizzazione non rilasciata a seguito di parere di diniego espresso dalla Commissione Edilizia comunale del 12/09/1994 in quanto la richiesta è riferita ad un manufatto oggetto di sanatoria non ancora definita.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico definitivamente approvato, ai sensi della L.R. 05/1995, con delibera Consiglio Comunale n°25 del 16 Marzo 2004, pubblicata sul B.U.R.T. n°15 del 14 Aprile 2004 e successiva Variante al Regolamento Urbanistico denominata "Variante Straordinaria di Salvaguardia del Piano Strutturale" definitivamente approvata con delibera di Consiglio Comunale n°19 del 15 Marzo 2012, pubblicato sul BURT n°18 del 02 Maggio 2012.

Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n°39 del 24 Aprile 2017 e pubblicato sul BURT n°26 del 28 Giugno 2017

l'immobile ricade in zona UTOE 8/A Gignano di Brancoli. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A.: art. 27.4 - Aree agricole di interesse paesaggistico; art. 29.1 - Aree boscate a copertura fitta.

Questa situazione è riferita solamente alle unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio di mappa 13 particelle 326, 423 e al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 13 particella 422





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: non risulta ancora rilasciato il titolo edilizio che legittima l'immobile nella attuale consistenza e distribuzione.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio concessione edilizia in sanatoria in corso (Domanda presentata con prot 42461 del 30/09/1986)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità Immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di Lucca nel foglio 13 particella 423

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'ultima planimetria catastale in atti è stata presentata in data 10/11/1993 (n. 2084/1993).

L'immobile distribuzione dei vani interni e la consistenza dello stato dei luoghi risultano **conformi**.

**Non risulta rappresentativo risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO [REDACTED]

BENI IN LUCCA VIA DI VINCHIANA, FRAZIONE SAN LORENZO A VACCOLI

## CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

I diritti di 1/2 della piena proprietà spettante [REDACTED] capannone artigianale sito in LUCCA, fraz. Pieve di Brancoli, via di Vinchiana.

Trattasi di manufatto in lamiera ad uso deposito, corredato da resede esclusiva sul fronte. Vi si accede dalla via di Vinchiana a mezzo cancello carrabile in ferro. L'immobile con il relativo piazzale antistante costeggia il torrente Vinchiana, oltre il quale è compreso altro appezzamento di terreno di superficie mq 1060 (corpo B - terreno).

#### Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca nel foglio 13 particella 423, categoria C/6, classe 4, consistenza 164 mq, piano: T rendita 287,98 Euro. Indirizzo catastale: Via di Vinchiana snc. (ex ente urbano NCT foglio 13, part 423, già part 111 - derivante da impianto meccanografico del 13/09/1974). Intestato al giusto conto dei signori [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2) e [REDACTED] proprietà per 1/2).

La resede esclusiva è identificata al catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 13 particella 422, qualita/classe PRATO/2, superficie mq 1299, reddito agrario 2,68 €, reddito dominicale 3,35 €, derivante da Impianto meccanografico del 13/09/1974. Intestato al giusto conto dei signori [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/2) e [REDACTED] proprietà per 1/2).



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

mediocre ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

mediocre ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie coperta	166,00	x	100 %	=	166,00
resede	1.299,00	x	10 %	=	129,90
<b>Totale:</b>	<b>1.465,00</b>				<b>295,90</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

68.430,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 68.430,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 34.215,00

BENI IN LUCCA VIA DI VINCHIANA, FRAZIONE SAN LORENZO A VACCOLI

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

I diritti di 1/2 della piena proprietà spettanti a [REDACTED] u terreno agricolo sito in LUCCA, fraz. Pieve di Brancoli, via di Vinchiana.

Particella di terreno con soprassuolo boscato posta in prossimità dell'immobile di cui al corpo A - capannone artigianale.

Identificazione catastale:

L'immobile è distinto al Catasto Terreni del Comune di Lucca nel foglio 13 particella 326, qualita/classe BOSCO CEDUO/3, superficie 1060, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,49 €. Dati derivanti da: impianto meccanografico del 13/09/1974

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno boscato	1.060,00	x	100 %	=	1.060,00
<b>Totale:</b>	<b>1.060,00</b>				<b>1.060,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/03/2021

Fonte di informazione: atto notaio rep 21602/ rac 7781

Descrizione: appezzamenti di terreno in parte agricoli in parte boschivi, in stato di abbandono. Ai fini della presente sono stati considerati solo gli appezzamenti boscati.

Indirizzo: Comune di Lucca, foglio catastale 2 e 4

Superfici principali e secondarie: 2535

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,30 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.060,00 x 0,50 = 530,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 530,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 265,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### Metodologia per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare

Per la determinazione della Superficie commerciale è stato utilizzato come criterio di misurazione la Superficie Catastale - Visura catastale.

### Descrizione del criterio di stima utilizzato:

I principi teorici che sono stati adottati nella valutazione sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono e che, in quanto tali, sono stati presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda - offerta).

### Metodo di valutazione e fonti di informazione:

Il metodo con cui è stata effettuata la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare: al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

In base agli elementi esposti, sono state condotte indagini presso la banca dati Sister dell'agenzia delle Entrate, in particolare sono stati incrociati i dati di Catasto e Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Lucca per il foglio catastale in cui ricade l'immobile e per quelli confinanti. Dalla ricerca effettuata non è stata reperita negli ultimi 3 anni alcuna compravendita riferita specificatamente ad immobili analoghi, se non riferite ad immobili a destinazione catastale analoga compravenduti unitamente ad unità immobiliari per civile abitazione. Pertanto, ai fini della presente, il valore unitario da adottare per la comparazione, è stato desunto applicando un rapporto mercantile al valore unitario desunto per la stima di immobili per civile abitazione compravenduti in tempi recenti nella medesima zona in esame. Tale indice mercantile è stato ricavato dal confronto per la zona OMI di riferimento tra il valore unitario centrale riferito ad abitazioni civili e box, adottando un indice correttivo in funzione di specifiche caratteristiche del bene in esame, in particolare l'ubicazione e lo stato di manutenzione. L'indagine presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha condotto ai seguenti risultati:

Fascia/zona: Suburbana/PIAGGIONE-VINCHIANA-OMBREGGIO-S. PANCRAZIO-CHIATRI-STABBIANO-VECOLI-PIAZZANO-S. MACARIO IN MONTE-PIEVE S. STEFANO

codice zona: E1

Tipologia Box minimo €/mq 500,00 massimo €/mq 750,00 (valore centrale calcolato €/mq 625,00)

Tipologia civile abitazione minimo €/mq 1150,00 massimo €/mq 1650,00 (valore centrale calcolato €/mq 1.400,00)

Con rapporto tra i valori medi centrali pari a 45%. Apportando i necessari aggiustamenti per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere devono essere osservati per aumentare l'appetibilità del bene e dell'andamento negativo delle vendite giudiziarie, si è reso necessario l'adeguamento del dato da parte della sottoscritta che nel caso in esame, soprattutto per lo stato manutentivo del bene e la ubicazione, ha ritenuto, fatti i dovuti calcoli, adottare come valore rapporto mercantile l'indice del 25% e come valore unitario finale per la stima del corpo €/mq 231,00.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Agronomo Ludovica Ricottone  
Pagina 44 di 53





