TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Geom. Rinaldi Gabriele**, nell'Esecuzione Immobiliare **177/2024** del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 5
Premessa 5
Lotto 1 6
Descrizione 7
Completezza documentazione ex art. 567 8
Titolarità 8
Confini 8
Consistenza 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Dati Catastali 9
Precisazioni 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 10
Servitù, censo, livello, usi civici 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 10
Stato di occupazione 11
Provenienze Ventennali 11
Formalità pregiudizievoli 12
Normativa urbanistica 13
Regolarità edilizia 14
Vincoli od oneri condominiali 15
Lotto 2 16
Descrizione 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Titolarità 18
Confini 18
Consistenza 18
Cronistoria Dati Catastali 19
Dati Catastali 19
Precisazioni 19
Stato conservativo 20
Parti Comuni 20
Servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Stato di occupazione 21
Provenienze Ventennali 21
Formalità pregiudizievoli 22

Normativa urbanistica ... 23
Regolarità edilizia ... 24
Vincoli od oneri condominiali ... 25
Lotto 3 ... 26
Descrizione ... 27
Completezza documentazione ex art. 567 ... 28
Titolarità ... 28
Confini ... 29
Consistenza ... 29
Cronistoria Dati Catastali ... 30
Dati Catastali ... 31
Precisazioni ... 32
Stato conservativo ... 32
Servitù, censo, livello, usi civici ... 32
Stato di occupazione ... 32
Provenienze Ventennali ... 32
Formalità pregiudizievoli ... 33
Normativa urbanistica ... 35
Regolarità edilizia ... 35
Vincoli od oneri condominiali ... 36
Lotto 4 ... 38
Descrizione ... 39
Completezza documentazione ex art. 567 ... 42
Titolarità ... 42
Confini ... 42
Consistenza ... 44
Cronistoria Dati Catastali ... 46
Dati Catastali ... 47
Precisazioni ... 51
Stato conservativo ... 51
Servitù, censo, livello, usi civici ... 51
Stato di occupazione ... 52
Provenienze Ventennali ... 52
Formalità pregiudizievoli ... 53
Normativa urbanistica ... 54
Regolarità edilizia ... 56
Vincoli od oneri condominiali ... 56
Lotto 5 ... 60
Descrizione ... 61

Completezza documentazione ex art. 567 61
Titolarità 61
Confini 62
Consistenza 62
Cronistoria Dati Catastali 62
Dati Catastali 62
Precisazioni 62
Stato conservativo 63
Servitù, censo, livello, usi civici 63
Caratteristiche costruttive prevalenti 63
Stato di occupazione 63
Provenienze Ventennali 63
Formalità pregiudizievoli 64
Normativa urbanistica 65
Regolarità edilizia 65
Vincoli od oneri condominiali 65
Stima / Formazione lotti 67
Lotto 1 67
Lotto 2 68
Lotto 3 69
Lotto 4 71
Lotto 5 74
Riserve e particolarità da segnalare 75

INCARICO

All'udienza del 12/05/2025, il sottoscritto **Geom. Rinaldi Gabriele**, con studio in Via Giuseppe Mazzini, 70 - 55100 - Lucca (LU), email: rinaldi@tergeometriassociati.it, PEC: gabriele.rinaldi@geopec.it, Telefono: 0583.467579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare destinata a mostra al servizio di attività industriale ubicata in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (piano terra)
- **Bene N° 2** - Unità immobiliare destinata ad uffici ubicata in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (piano primo)
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. sotto Colfranco
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Loc. Biondo
- **Bene N° 7** - Rudere di fabbricato rurale corredato da terreno ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Tempagnano, Loc. nel Monte
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Fibbiano, Loc. Fontanacce
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Santa Maria Albiano, Loc. Collicello
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. al Melo
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. Colle Lungo
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Piegaio, Loc. al Metatello
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Loppeglia, Loc. al Passetto
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Torcigliano, Loc. alle Cerrete
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Dinucci
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. a Rondò
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Sotto la Chiesa
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Nozzano Castello, lungo l'argine del Fiume Serchio

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare destinata a mostra al servizio di attività industriale ubicata in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (piano terra).

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un unità immobiliare urbanisticamente autorizzata come locali mostra al servizio di attività industriale, già adibita impropriamente ad abitazione e attualmente utilizzata come deposito, ubicata ai piani seminterrato e terra di un più ampio fabbricato promiscuo elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed al sottotetto, libero su tre lati, di complessive quattro unità immobiliari, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (già Località Biondo n. 24).

L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta da quattro vani (già adibiti a soggiorno, cucina e camere), disimpegno e bagno.

Corredata dalla proprietà esclusiva di due vani per cantina al piano seminterrato di cui uno (già adibito a taverna) è accessibile internamente a mezzo di scala di collegamento che si diparte dal locale già adibito a cucina, mentre l'altro è accessibile solo a mezzo di disimpegno e scale a comune con le altre unità.

Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sull'ingresso, disimpegno e vano scala (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 8 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700, sulla scala e disimpegno del piano seminterrato (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 9 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 2 del mappale 700, sulla porzione di resede antistante il fabbricato (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 14 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700 e dalla porzione di resede di ingresso al compendio (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 15 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 , 7 e 16 del mappale 700.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore) attraverso servitù di passo su strada privata che insiste sulle attuali particelle catastali 1069, 481 1154, e 700 del foglio 71 di Pescaglia (LU) di proprietà di terzi, il tutto come risulta dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Simi di Lucca in data 19 settembre 1979, repertorio n. 11.277, trascritto a Lucca il giorno 26 ottobre 1979 al n. 7805 di registro particolare, proseguendo poi attraverso la resede comune anche alla presente unità.

L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****** Omissis ****** (Proprietà ½)

- ****** Omissis ****** (Proprietà ½)

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

- **** Omissis **** (Proprietà ½)
- **** Omissis **** (Proprietà ½)

Si precisa che **** Omissis **** risulta di stato civile libero come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 3 giugno 2025, e che **** Omissis **** risulta di stato civile libero per divorzio avvenuto in data 19 marzo 2013, come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 30 maggio 2025.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e ad ovest con resede comune (mappale 700 sub.14), a sud con unità immobiliare commerciale (mappale 700 sub.16), e ad est con ingresso e vano scale comuni (mappale 700 sub.8), il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali e accessori diretti	84,00 mq	96,00 mq	1,00	96,00 mq	2,83 m	T
Locali accessori indiretti	88,00 mq	96,00 mq	0,50	48,00 mq	2,80 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**144,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**5,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**151,20 mq**		

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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) il sub.1 del mappale 700 del foglio 71, deriva dall'impianto meccanografico.
Al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) l'attuale mappale 700 del foglio 71, deriva dalla fusione dell'originario mappale 700 con il mappale 745 e con porzione del mappale 478, a seguito di Tipo Mappale 382/87 (n. 8.1/1987) in atti dal 24 giugno 1988.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	**700**	**1**		A/3	3	5,5 vani	117 mq	Euro 298,25	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ed in particolare si precisa che:

- da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali), non corrisponde con lo stato rilevato in fase di sopralluogo per alcune piccole modifiche nella distribuzione interna (chiusura di tre porte interne, e mancata rappresentazione grafica della scala interna di collegamento con uno dei locali per cantina), inoltre la categoria catastale attribuita risulta difforme con la destinazione d'uso autorizzata ancorché l'unità stessa fosse comunque utilizzata, effettivamente come abitazione.

-l'indicazione dei subalterni al piano terra nell'ultimo elaborato planimetrico in atti risulta errato.

- la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

- l'intestazione catastale non risulta aggiornata all'attualità per la mancata presentazione della voltura relativa alla dichiarazione di successione del signor **** Omissis ****, deceduto in data 20 novembre 2021, la quale non risulta ancora essere stata presentata da parte degli eredi esecutati.

Il sottoscritto Esperto suggerisce un aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico facendo presente che ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario, e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore **** Omissis **** trascritto a Lucca in data 5 novembre 2024, al n. 13966 di registro particolare contro **** Omissis ****, sono effettivamente intestati ai soggetti esecutati per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, nel suo complesso, necessitata di lavori di manutenzione così come l'unità stessa. Sono stati rilevati internamente segni evidenti di umidità superficiale su pareti e soffitti, così come all'esterno sono presenti segni di umidità dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e alla mancata manutenzione del fabbricato.

Si fa presente che al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile presentava al suo interno mobili, arredi e oggetti presumibilmente di proprietà dei soggetti esecutati, così come all'esterno in porzione della resede comune a tutto il fabbricato, pertanto se successivamente la vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche.

PARTI COMUNI

All'immobile fanno corredo tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come determinati dall'art. 1.117 c.c. ed in particolare senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sull'ingresso, disimpegno e vano scala (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 8 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700, sulla scala e disimpegno del piano seminterrato (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 9 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 2 del mappale 700, sulla porzione di resede antistante il fabbricato (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 14 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700 e dalla porzione di resede di ingresso al compendio (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 15 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 , 7 e 16 del mappale 700.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare descritta, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari ad eccezione della servitù di passo, in ogni tempo e con ogni mezzo, sulla strada privata di accesso che insiste sulle attuali particelle catastali 1069, 481, 1154, 700 e prosegue su altre particelle, tutte del foglio 71 di Pescaglia (LU) di proprietà di terzi, costituita con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Simi di Lucca in data 19 settembre 1979, repertorio n. 11.277, trascritto a Lucca il giorno 26 ottobre 1979 al n. 7805 di registro particolare.

Si precisa inoltre che risulta a carico dell'immobile in esame un livello a favore della Parrocchia della Chiesa di Torcigliano di Monsagrati (avente natura formale e non sostanziale) nascente con atto enfiteutico ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Cristofani del 15 settembre 1793, ricondotto con atto ai rogiti del Notaio Dardi del 15 giugno 1892, e dovuta tale quota di canone livellare in ordine all'atto di frazionamento ricevuto dal Notaio Ferdinando Stefani in data 25 ottobre 1948. Detto livello è risultato affrancato ma non perfezionato con la cancellazione a mezzo di atto notarile pubblico di affrancazione. Il pagamento dell'affrancamento risulta avve nuto a favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Lucca in data 12 febbraio 1985 con ricevute n. 999 e n. 1001. Per la definitiva cancellazione del livello presso i pubblici registri immobiliari è necessario effettuare un atto pubblico di affrancazione da un notaio a cura e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere ed attività si intende posto a carico dell'aggiudicatario, e di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra e seminterrato di un fabbricato di maggior mole composto da un totale di quattro unità immobiliari, di cui una per civile abitazione ed una per uffici al piano primo e sottotetto, e l'altra per deposito al al piano terra e seminterrato. Il fabbricato è libero su tre lati, ed è elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed il sottotetto. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1987 ed attualmente necessita alcune opere di manutenzione in particolare alle finiture esterne. Le strutture portanti sono state realizzate in muratura con blocchi poroton, i solai di piano sono realizzati in laterocemento compreso quello del tetto, eseguito del tipo a "padiglione" con manto di copertura composto da elementi in cotto, canali di gronda e discendenti in rame. L'unità immobiliare in esame è posta al piano terra ed è accessibile direttamente dall'esterno mediante il passaggio da piccola rampa di scale e successivo transito nel disimpegno a comune con le altre unità che compongono il fabbricato, risulta es sere in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Tutti i locali si presentano c on una pavimentazione omogenea costituita da piastrelle e zoccolino di finitura in marmo e con rivestimenti, ove presenti, in ceramica. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo dotati di p ersiane esterne anch'esse in alluminio. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia non rispondente agli ultimi dettami normativi previsti in materia. L'impianto di riscaldamento presente è costituito da radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia posta all'esterno dell'u.i. sul prospetto ovest, la quale produce anche l'acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare è dotata di impianto di citofono. I locali per cantina posti al piano seminterrato risultano, uno collegato direttamente ai locali al piano terra a mezzo di scala interna in muratura e con opere di finitura ultimate e pavimentazione in cotto, l'altro è accessibile solo a mezzo di scala e disimpegno comuni e si presentava allo stato grezzo privo di intonaco, impianti, pavimenti, porte interne e finiture di qualsiasi genere ad esclusione degli infissi alle finestre che risultano essere in alluminio e vetro singolo. L'unità immobiliare risulta allacciata alla fornitura pubblica di energia elettrica ed all'acquedotto pubblico mentre per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami, la stessa non risulta allacciata alla pubblica fognatura, ma dotata di sistema privato di smaltimento. L'immobile gode anche dei diritti d i comunanza su un'area esterna (mappale 700 sub. 14) posta a nord e ad ovest del più ampio fabbricato, adibita in parte a giardino ed in parte a parcheggio e camminamenti delimitata in parte con recinzione costituita da muretto intonacato con sovrastante pali e rete ed in parte semplicemente da pali e rete infissi direttamente al suolo oltre che da altra area esterna di accesso anch'essa recintata con pali e rete (mappale 700 sub. 15), interamente pavimentata con blocchi del tipo autobloccanti e delimitata da cancello carrabile automatizzato di tipo scorrevole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone ma in uso al soggetto esecutato **** Omissis **** che lo utilizza come deposito per la propria attività di impresa.

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato riferibili all'immobile in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

• Ai signori **** Omissis ****, i diritti pari ad ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà sui beni in oggetto sono pervenuti per successione in morte del padre **** Omissis ****, deceduto vedovo in data 20 novembre 2021, eredità devoluta per legge a favore dei tre figli **** Omissis ****, previa rinuncia all'eredità da parte di **** Omissis ****, effettuata con verbale di rinuncia all'eredita del Tribunale di Lucca, repertorio n. 1820/2022 del 2 settembre 2022, registrato a Lucca (LU) in data 10 ottobre 2022 al n. 4966 serie IV. Si precisa che la relativa Dichiarazione di Successione non risulta ancora essere stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate. Risulta inoltre trascritta in data 6 aprile 2022 al n. 4304 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 16 marzo 2022 al n. 1081/2022 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****o; e trascritta in data 24 luglio 2023 al n. 9606 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI

INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 13 luglio 2023 al n. 3069/2023 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****.

• Al signor **** Omissis ****, i diritti dell'intera piena proprietà sui i beni in oggetto sono pervenuti per costruzione diretta su terreni acquistati con le seguenti modalità:

- quanto al mappale 701 del foglio 71, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Giovannini di Lucca del 2 aprile 1980, repertorio n. 35.969, registrato a Lucca il 18 aprile 1980 al n. 2039 volume I, ed ivi trascritto in data 8 aprile 1980 al n. 2985 di registro particolare;

- quanto al mappale 478 del foglio 71, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca del 2 dicembre 1980, repertorio n. 121.766, registrato a Lucca l'11 dicembre 1980 al n. 6239, ed ivi trascritto in data 11 dicembre 1980 al n. 10140 di registro particolare;

- quanto ai mappali 700 e 745 del foglio 71, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Simi di Lucca del 7 luglio 1983, repertorio n. 14569, registrato a Lucca il 22 luglio 1983 al n. 3731, ed ivi trascritto il in data 22 luglio 1983 al n. 6114 di registro particolare;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 16/12/2013
  Reg. gen. 16697 - Reg. part. 2216
  quota: 1/1
  importo: € 96.000,00
  capitale: € 77.685,18
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca
  data: 12/12/2013
  repertorio n. 2180

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 18/03/2021
  Reg. gen. 4624 - Reg. part. 598
  quota: 1/1
  importo: € 35.000,00
  capitale: € 28.087,30
  a favore di **** Omissis ****

codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
emesso dal Tribunale di Lucca
data: 15/03/2021
repertorio n. 884

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
iscritta a Lucca il 24/11/2021
Reg. gen. 20985 - Reg. part. 2992
quota: 1/1
importo: € 204.900,00
capitale: € 150.859,44
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
emessa dalla Corte d'Appello di Firenze
data: 10/07/2019
repertorio n. 1673

Trascrizioni

- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili
trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18432 - Reg. part. 13966
quota: 1/1
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro P**** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
notificato dall'U.N.E.P. presso il Tribunale di Lucca
data: 11/10/2024
repertorio n. 4345

Oneri di cancellazione:

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente relazione il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che in base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pescaglia (LU) ricade in zona denominata *Dc1 - Aree produttive per attività commerciali, direzionali e attrezzature, di saturazione* (art.57 - N.T.A.) ed è zona denominata *ae - Aree di naturale esondazione* (art. 31/2 - N.T.A), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona: *S.Ip.1.PE* -

Previsioni di ampliamento insediamenti produttivi e opere pubbliche esistenti (S) - Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi esistenti (S.Ip) di cui all'art. 80 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Pescaglia (LU) della Concessione Edilizia n. 1386/546 in data 15/02/1984, con domanda presentata in data 14/07/1983 con il n. 2800 di protocollo, per lavori di costruzione di un deposito industriale con abitazione del guardiano, mostra ed uffici, e successiva variante n.1 del 12/011/1987. Risulta rilasciata agibilità parziale in data 19/01/1989 con il n. 4493 di protocollo. L'agibilità è riferita solamente ad 1/3 della superficie del capannone lato uffici. Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie.

La recinzione dell'intero lotto risulta essere stata eseguita a seguito di Autorizzazione Edilizia n. 713 del 10/01/1981 e successiva Concessione Edilizia n. 2715/1865 del 09/10/1991, con domanda presentata il 23/08/1990 con il n. 1865 di protocollo, per lavori di costruzione di recinzione in muratura, con palificazione e rete metallica in sostituzione della recinzione esistente deteriorata.

La sistemazione esterna delle aree è avvenuta a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 2746/1896 del 15/05/1992 per ultimazione lavori e cambio di destinazione del capannone da artigianale a commerciale e successiva Concessione edilizia n. 2991/2141 del 22/04/1994 per l'ampliamento di locale adibito a supermercato con recupero di vano già utilizzato per attività artigianale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Difformità riscontrate:

Premesso che lo scrivente non ha proceduto ad effettuare la verifica planovolumetrica dell'intero fabbricato e che non è da escludere che esistano altre difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dallo scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 1386/546 del 15/02/1984 e successiva variante n.1 del 12/011/1987 (unico titolo edilizio riguardante il fabbricato e l'unità in esame), può essere così riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- alcune incongruenze nelle misure planimetriche ed altimetriche per lo più rientranti nelle tolleranze costruttive;
- diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura di porte interne;
- realizzazione di scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato;
- la destinazione dell'unità risulta diversa da quella legittimata urbanisticamente;

Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato risulta che la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n. 1386/546 del 15/02/1984 e successiva variante n.1 del 12/011/1987. Anche la recinzione risulta difforme in riferimento con la Concessione Edilizia n. 2715/1865 del 09/10/1991.

A giudizio dello scrivente, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformità rilevate, eccezione fatta per il cambio d'uso in abitativo che non risulta essere ammesso dalle vigenti norme tecniche della zona di riferimento e che pertanto dovrà essere ripristinato in quello assentito, potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Pescaglia (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana nº 65 del 10 novembre 2014 e dell'articolo 36 – bis del d.P.R. 6 giugno 2021 n. 380, aggiornato dalla Legge n. 24 luglio 2024 n. 105, con il pagamento delle sanzioni previste, anche previo ottenimento della sanatoria di cui all'articolo 182 della richiamata L.R.T. nº 65/2014 qualora la loro realizzazione risalga ad un'epoca successiva alla nuova classificazione sismica del territorio comunale di Pescaglia (Ordinanza PCM 3274/2003 entrata in vigore il 23 ottobre 2005).

Per quanto riguarda le difformità riscontrate alla recinzione esistente, si potrà presentare Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Pescaglia (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana nº 65 del 10 novembre 2014 e dell'articolo 36 – bis del d.P.R. 6 giugno 2021 n. 380, aggiornato dalla Legge n. 24 luglio 2024 n. 105, attraverso il pagamento delle sanzioni previste e previo ottenimento preventivo dei vincolanti pareri di compatibilità paesaggistica (procedura di cui all'art. 167 comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, nº 42, in ordine alla quale sarà altresì dovuto il pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione).

Si fa presente che l'unità immobiliare risulta sprovvista di agibilità pertanto, al termine della eventuale procedura di sanatoria, risulterà necessario dotare l'unità di certificato e/o attestazione di agibilità (art. 149 L.R.T. nº 65/2014), per l'ottenimento del quale sarà necessario adeguare alle normative specifiche vigenti tutti gli impianti tecnologici presenti al fine di ottenere le certificazioni di conformità rilasciate da ditte specializzate.

Il sottoscritto esperto sottolinea e ribadisce infine che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oneri condominiali:

Non sono risultano presenti oneri condominiali. Si precisa che da informazioni assunte al momento del sopralluogo effettuato all'immobile è risultato che non è stato costituito nessun tipo di condominio, e che in merito alla ripartizione di eventuali spese delle parti comuni del fabbricato non è possibile quantificare dette spese.

Vincoli di tutela:

L'area in cui ricade il bene in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. c) – fiumi, torrenti, corsi d'acqua);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 -** Unità immobiliare destinata ad uffici ubicata in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (piano primo).

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un unità immobiliare urbanisticamente autorizzata come uffici, impropriamente ad abitazione, ubicata ai piani primo e sottotetto di un più ampio fabbricato promiscuo elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed al sottotetto, libero su tre lati, di complessive quattro unità immobiliari, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (già Località Biondo n. 24).

L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta da quattro vani (già adibiti a soggiorno, cucina e camere), disimpegno e bagno.

Corredata dalla proprietà esclusiva di ampio vano per soffitta al piano sottotetto accessibile internamente a mezzo di scala, e da terrazza prospiciente il lato nord.

Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'a rea su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sull'ingresso, disimpegno e vano scala (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 8 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700, sulla scala e disimpegno del piano seminterrato (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 9 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 2 del mappale 700, sulla porzione di resede antistante il fabbricato (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 14 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700 e dalla porzione di resede di ingresso al compendio (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 15 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 , 7 e 16 del mappale 700.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore) attraverso servitù di passo su strada privata che insiste sulle attuali particelle catastali 1069, 481 1154, e 700 del foglio 71 di Pescaglia (LU) di proprietà di terzi, il tutto come risulta dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Simi di Lucca in data 19 settembre 1979, repertorio n. 11.277, trascritto a Lucca il giorno 26 ottobre 1979 al n. 7805 di registro particolare, proseguendo poi attraverso la resede comune anche alla presente unità.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Lucca

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****** Omissis ****** (Proprietà ½)

- ****** Omissis ****** (Proprietà ½)

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

- **** Omissis **** (Proprietà ½)
- **** Omissis **** (Proprietà ½)

Si precisa che **** Omissis **** risulta di stato civile libero come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 3 giugno 2025, e che **** Omissis **** risulta di stato civile libero per divorzio avvenuto in data 19 marzo 2013, come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 30 maggio 2025.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord e ad ovest con affacci su resede comune (mappale 700 sub.14), a sud con unità immobiliare commerciale (mappale 700 sub.16), e ad est con vano scale comuni (mappale 700 sub.8), e unità immobiliare abitativa (mappale 700 sub.6), il tutto come risulta dagli atti catastali e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali principali e accessori diretti	88,00 mq	10,00 mq	1,00	100,00 mq	2,80 m	1
Locali accessori indiretti	56,00 mq	63,00 mq	0,50	31,50 mq	max: 2,20 m min: 1,00 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**131,50 mq**		
			Incidenza condominiale:	**5,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**138,08 mq**		

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.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) il sub.7 del mappale 700 del foglio 71, deriva dall'impianto meccanografico.
Al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) l'attuale mappale 700 del foglio 71, deriva dalla fusione dell'originario mappale 700 con il mappale 745 e con porzione del mappale 478, a seguito di Tipo Mappale 382/87 (n. 8.1/1987) in atti dal 24 giugno 1988.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	71	**700**	**7**		A/3	4	5,5 vani	90 mq	Euro 355,06	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, ed in particolare si precisa che:

- da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio (Servizi Catastali), non corrisponde con lo stato rilevato in fase di sopralluogo per la rappresentazione grafica di alcune aperture nei muri perimetrali del locale soffitta, inoltre la categoria catastale attribuita risulta difforme con la destinazione d'uso autorizzata ancorché l'unità stessa fosse comunque utilizzata, effettivamente come abitazione.

-l'indicazione dei subalterni al piano terra nell'ultimo elaborato planimetrico in atti risulta errato.

- la mappa catastale, nel cosiddetto formato “wegis”, da un esame a vista, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi, sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine od il posizionamento in mappa del fabbricato.

- l'intestazione catastale non risulta aggiornata all'attualità per la mancata presentazione della voltura relativa alla dichiarazione di successione del signor **** Omissis ****, deceduto in data 20 novembre 2021, la quale non risulta ancora essere stata presentata da parte degli eredi esecutati.

Il sottoscritto Esperto suggerisce un aggiornamento della planimetria catastale e dell'elaborato planimetrico facendo presente che ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario, e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore **** Omissis **** trascritto a Lucca in data 5 novembre 2024, al n. 13966 di registro particolare contro i signori **** Omissis ****, sono effettivamente intestati ai soggetti esecutati per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, nel suo complesso, necessitata di lavori di manutenzione così come l'unità stessa. Sono stati rilevati esternamente segni di umidità dovuti all'esposizione agli agenti atmosferici e alla mancata manutenzione del fabbricato.

Si fa presente che al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, l'immobile presentava al suo interno mobili, arredi e oggetti presumibilmente di proprietà dei soggetti esecutati, così come all'esterno in porzione della resede comune a tutto il fabbricato, pertanto se successivamente la vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche.

PARTI COMUNI

All'immobile fanno corredo tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato, così come determinati dall'art. 1.117 c.c. ed in particolare senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sull'ingresso, disimpegno e vano scala (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 8 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700, sulla scala e disimpegno del piano seminterrato (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 9 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 2 del mappale 700, sulla porzione di resede antistante il fabbricato (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 14 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700 e dalla porzione di resede di ingresso al compendio (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 15 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 , 7 e 16 del mappale 700.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Risulta opportuno segnalare che, vista la natura del fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare descritta, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali. Non risultano servitù attive o passive cosiddette "apparenti" o costituite con atti pubblici o resi pubblici e debitamente trascritte nei Pubblici Registri Immobiliari ad eccezione della servitù di passo, in ogni tempo e con ogni mezzo, sulla strada privata di accesso che insiste sulle attuali particelle catastali 1069, 481, 1154, 700 e prosegue su altre particelle, tutte del foglio 71 di Pescaglia (LU) di proprietà di terzi, costituita con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Simi di Lucca in data 19 settembre 1979, repertorio n. 11.277, trascritto a Lucca il giorno 26 ottobre 1979 al n. 7805 di registro particolare.

Si precisa inoltre che risulta a carico dell'immobile in esame un livello a favore della Parrocchia della Chiesa di Torcigliano di Monsagrati (avente natura formale e non sostanziale) nascente con atto enfiteutico ai rogiti del Notaio Giovanni Battista Cristofani del 15 settembre 1793, ricondotto con atto ai rogiti del Notaio Dardi del 15 giugno 1892, e dovuta tale quota di canone livellare in ordine all'atto di frazionamento ricevuto dal Notaio Ferdinando Stefani in data 25 ottobre 1948. Detto livello è risultato affrancato ma non perfezionato con la cancellazione a mezzo di atto notarile pubblico di affrancazione. Il pagamento dell'affrancamento risulta avve nuto a favore dell'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero di Lucca in data 12 febbraio 1985 con ricevute n. 999 e n. 1001. Per la definitiva cancellazione del livello presso i pubblici registri immobiliari è necessario effettuare un atto pubblico di affrancazione da un notaio a cura e spese dell'aggiudicatario. Ogni onere ed attività si intende posto a carico dell'aggiudicatario, e di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in esame è posta al piano primo e sottotetto di un fabbricato di maggior mole composto da un totale di quattro unità immobiliari, di cui una per civile abitazione ed una per uffici al piano primo e sottotetto, e l'altra per deposito al al piano terra e seminterrato. Il fabbricato è libero su tre lati, ed è elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed il sottotetto. L'intero fabbricato è stato costruito nell'anno 1987 ed attualmente necessita alcune opere di manutenzione in particolare alle finiture esterne. Le strutture portanti sono state realizzate in muratura con blocchi poroton, i solai di piano sono realizzati in laterocemento compreso quello del tetto, eseguito del tipo a "padiglione" con manto di copertura composto da elementi in cotto, canali di gronda e discendenti in rame. L'unità immobiliare in esame è posta al piano primo ed è accessibile direttamente dall'esterno mediante il passaggio da piccola rampa di scale e successivo transito nel disimpegno e vano scala a comune con le altre unità che compongono il fabbricato, risulta essere in normale stato di manutenzione e conservazione. Tutti i locali si presentano c on una pavimentazione omogenea costituita da piastrelle e zoccolino di finitura in marmo e con rivestimenti, ove presenti, in ceramica. Il servizio igienico è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo dotati di p ersiane esterne anch'esse in alluminio. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia non rispondente agli ultimi dettami normativi previsti in materia. L'impianto di riscaldamento presente è costituito da radiatori in alluminio alimentati dalla caldaia posta nel vano scala di collegamento con il sottotetto, la quale produce anche l'acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare è dotata di impianto di citofono. Il locale per soffitta posto al piano sottotetto risulta collegato direttamente ai locali al piano primo a mezzo di scala a chiocciola e presenta pavimentazione in cotto. L'unità im mobiliare risulta allacciata alla fornitura pubblica di energia elettrica ed all'acquedotto pubblico mentre per quanto riguarda lo smaltimento dei liquami, la stessa non risulta allacciata alla pubblica fognatura, ma dotata di sistema privato di smaltimento. L'immobile gode anche dei diritti di comunanza su un'area esterna (mappale 700 sub. 14) posta a nord e ad ovest del più ampio fabbricato, adibita in parte a giardino ed in parte a parcheggio e camminamenti delimit ata in parte con recinzione costituita da muretto intonacato con sovrastante pali e rete ed in parte semplicemente da pali e rete infissi direttamente al suolo oltre che da altra area esterna di accesso anch'essa recintata con pali e rete (mappale 700 sub. 15), interamente pavimentata con blocchi del tipo autobloccanti e delimitata da cancello carrabile automatizzato di tipo scorrevole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone e nel possesso del soggetto esecutato **** Omissis ****

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato riferibili all'immobile in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

• Ai signori **** Omissis ****, i diritti pari ad ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà sui beni in oggetto sono pervenuti per successione in morte del padre **** Omissis ****, deceduto vedovo in data 20 novembre 2021, eredità devoluta per legge a favore dei tre figli **** Omissis ****, previa rinuncia all'eredità da parte di **** Omissis ****, effettuata con verbale di rinuncia all'eredita del Tribunale di Lucca, repertorio n. 1820/2022 del 2 settembre 2022, registrato a Lucca (LU) in data 10 ottobre 2022 al n. 4966 serie IV. Si precisa che la relativa Dichiarazione di Successione non risulta ancora essere stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate. Risulta inoltre trascritta in data 6 aprile 2022 al n. 4304 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 16 marzo 2022 al n. 1081/2022 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****; e trascritta in data 24 luglio 2023 al n. 9606 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 13 luglio 2023 al n. 3069/2023 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****.

• Al signor **** Omissis ****, i diritti dell'intera piena proprietà sui i beni in oggetto sono pervenuti per costruzione diretta su terreni acquistati con le seguenti modalità:

- quanto al mappale 701 del foglio 71, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Giovannini di Lucca del 2 aprile 1980, repertorio n. 35.969, registrato a Lucca il 18 aprile 1980 al n. 2039 volume I, ed ivi trascritto in data 8 aprile 1980 al n. 2985 di registro particolare;

- quanto al mappale 478 del foglio 71, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi di Lucca del 2 dicembre 1980, repertorio n. 121.766, registrato a Lucca il'11 dicembre 1980 al n. 6239, ed ivi trascritto in data 11 dicembre 1980 al n. 10140 di registro particolare;

- quanto ai mappali 700 e 745 del foglio 71, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Lamberto Simi di Lucca del 7 luglio 1983, repertorio n. 14569, registrato a Lucca il 22 luglio 1983 al n. 3731, ed ivi trascritto il in data 22 luglio 1983 al n. 6114 di registro particolare;

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 16/12/2013
  Reg. gen. 16697 - Reg. part. 2216
  quota: 1/1
  importo: € 96.000,00
  capitale: € 77.685,18
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca
  data: 12/12/2013
  repertorio n. 2180

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 18/03/2021
  Reg. gen. 4624 - Reg. part. 598
  quota: 1/1
  importo: € 35.000,00
  capitale: € 28.087,30
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca

data: 15/03/2021
repertorio n. 884

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  iscritta a Lucca il 24/11/2021
  Reg. gen. 20985 - Reg. part. 2992
  quota: 1/1
  importo: € 204.900,00
  capitale: € 150.859,44
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emessa dalla Corte d'Appello di Firenze
  data: 10/07/2019
  repertorio n. 1673

Trascrizioni

- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili
  trascritto a Lucca il 05/11/2024
  Reg. gen. 18432 - Reg. part. 13966
  quota: 1/1
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro P**** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  notificato dall'U.N.E.P. presso il Tribunale di Lucca
  data: 11/10/2024
  repertorio n. 4345

Oneri di cancellazione:

L'onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, essendo la superficie del fabbricato in esame e dell'area di pertinenza dello stesso inferiore a mq. 5.000 e tra l'altro, trattandosi di immobile urbano censito al Catasto Fabbricati, non si rende necessario allegare alla presente relazione il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica. Si fa presente comunque che in base al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Pescaglia (LU) ricade in zona denominata *Dc1 - Aree produttive per attività commerciali, direzionali e attrezzature, di saturazione* (art.57 - N.T.A.) ed è zona denominata *ae - Aree di naturale esondazione* (art. 31/2 - N.T.A), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area dove insiste il fabbricato in esame risulta inserita in zona: *S.Ip.1.PE - Previsioni di ampliamento insediamenti produttivi e opere pubbliche esistenti (S) - Ampliamento funzionale di insediamenti produttivi esistenti (S.Ip)* di cui all'art. 80 delle norme tecniche di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia), e successive modificazioni ed integrazioni, il fabbricato, di cui l'unità immobiliare in esame è parte, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Pescaglia (LU) della Concessione Edilizia n. 1386/546 in data 15/02/1984, con domanda presentata in data 14/07/1983 con il n. 2800 di protocollo, per lavori di costruzione di un deposito industriale con abitazione del guardiano, mostra ed uffici, e successiva variante n.1 del 12/011/1987. Risulta rilasciata agibilità parziale in data 19/01/1989 con il n. 4493 di protocollo. L'agibilità è riferita solamente ad 1/3 della superficie del capannone lato uffici. Successivamente l'unità immobiliare non è stata oggetto di ulteriori pratiche edilizie.

La recinzione dell'intero lotto risulta essere stata eseguita a seguito di Autorizzazione Edilizia n. 713 del 10/01/1981 e successiva Concessione Edilizia n. 2715/1865 del 09/10/1991, con domanda presentata il 23/08/1990 con il n. 1865 di protocollo, per lavori di costruzione di recinzione in muratura, con palificazione e rete metallica in sostituzione della recinzione esistente deteriorata.

La sistemazione esterna delle aree è avvenuta a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 2746/1896 del 15/05/1992 per ultimazione lavori e cambio di destinazione del capannone da artigianale a commerciale e successiva Concessione edilizia n. 2991/2141 del 22/04/1994 per l'ampliamento di locale adibito a supermercato con recupero di vano già utilizzato per attività artigianale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Difformità riscontrate:

Premesso che lo scrivente non ha proceduto ad effettuare la verifica planovolumetrica dell'intero fabbricato e che non è da escludere che esistano altre difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, quanto riscontrato dallo scrivente, mettendo a confronto lo stato dei luoghi con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n. 1386/546 del 15/02/1984 e successiva variante n.1 del 12/011/1987 (unico titolo edilizio riguardante il fabbricato e l'unità in esame), può essere così riassunto a puro titolo indicativo e non esaustivo:

- alcune incongruenze nelle misure planimetriche ed altimetriche per lo più rientranti nelle tolleranze costruttive;
- diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura di porte interne e tamponatura delle luci interne nel locale soffitta;
- diversa realizzazione della scala interna di collegamento tra il piano primo ed il sottotetto;
- la destinazione dell'unità risulta diversa da quella legittimata urbanisticamente;

Per quanto riguarda le parti comuni del fabbricato risulta che la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato è stata realizzata in maniera difforme rispetto a quanto autorizzato con la Concessione Edilizia n. 1386/546 del 15/02/1984 e successiva variante n.1 del 12/011/1987. Anche la recinzione risulta difforme in riferimento con la Concessione Edilizia n. 2715/1865 del 09/10/1991.

A giudizio dello scrivente, fatta salva ogni e più restrittiva interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, le difformità rilevate, eccezione fatta per il cambio d'uso in abitativo

che non risulta essere ammesso dalle vigenti norme tecniche della zona di riferimento e che pertanto dovrà essere ripristinato in quello assentito, potranno essere sottoposte ad Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Pescaglia (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana nº 65 del 10 novembre 2014 e dell'articolo 36 – bis del d.P.R. 6 giugno 2021 n. 380, aggiornato dalla Legge n. 24 luglio 2024 n. 105, con il pagamento delle sanzioni previste, anche previo ottenimento della sanatoria di cui all'articolo 182 della richiamata L.R.T. nº 65/2014 qualora la loro realizzazione risalga ad un'epoca successiva alla nuova classificazione sismica del territorio comunale di Pescaglia (Ordinanza PCM 3274/2003 entrata in vigore il 23 ottobre 2005).

Per quanto riguarda le difformità riscontrate alla recinzione esistente, si potrà presentare Accertamento di Conformità, da richiedersi all'Amministrazione Comunale di Pescaglia (LU) ai sensi dell'articolo 209 della Legge Regionale Toscana nº 65 del 10 novembre 2014 e dell'articolo 36 – bis del d.P.R. 6 giugno 2021 n. 380, aggiornato dalla Legge n. 24 luglio 2024 n. 105, attraverso il pagamento delle sanzioni previste e previo ottenimento preventivo dei vincolanti pareri di compatibilità paesaggistica (procedura di cui all'art. 167 comma 5 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, nº 42, in ordine alla quale sarà altresì dovuto il pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione).

Si fa presente che l'unità immobiliare risulta sprovvista di agibilità pertanto, al termine della eventuale procedura di sanatoria, risulterà necessario dotare l'unità di certificato e/o attestazione di agibilità (art. 149 L.R.T. nº 65/2014), per l'ottenimento del quale sarà necessario adeguare alle normative specifiche vigenti tutti gli impianti tecnologici presenti al fine di ottenere le certificazioni di conformità rilasciate da ditte specializzate.

Il sottoscritto esperto sottolinea e ribadisce infine che, tutti i costi necessari sia per l'ottenimento degli eventuali Accertamenti di Conformità sopra indicati (unitamente all'eventuale adeguamento delle opere alle disposizioni di Legge a questo preordinate), sia per l'eventuale rimessa in pristino dei luoghi, sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Oneri condominiali:

Non sono risultano presenti oneri condominiali. Si precisa che da informazioni assunte al momento del sopralluogo effettuato all'immobile è risultato che non è stato costituito nessun tipo di condominio, e che in merito alla ripartizione di eventuali spese delle parti comuni del fabbricato non è possibile quantificare dette spese.

Vincoli di tutela:

L'area in cui ricade il bene in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. c) – fiumi, torrenti, corsi d'acqua);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. sotto Colfranco
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Loc. Biondo

DESCRIZIONE

BENE N° 3

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un'ampia area della superficie catastale pari a mq. 5.217, o quanti siano a corpo e non a misura, dalla forma pressoché regolare (quadrata) e dalla giacitura piana, attualmente utilizzata come deposito materiale edile, ubicata in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni. Sull'area sono presenti materiale e rifiuti edili, macchinari, container e manufatti prefabbricati, nel vigente strumento urbanistico comunale classificata in a ree agricole e forestali.

L'accesso all'area attualmente avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore) nel Comune di Pescaglia in frazione San Martino in Freddana, attraverso i beni descritti ai Lotti 1 e 2 per poi proseguire su aree di pertinenza del fabbricato commerciale (mappale 700 sub.16, mappale 701 e mappale 748), aree in precedenza tutte della medesima proprietà, fino a raggiungere il terreno descritto al Bene n°6 del presente lotto e da qui attraversando il Torrente Freddana a mezzo di ponticello carrabile. Detto passaggio avviene in assenza di specifica regolamentazione.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 2.070, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali dalla giacitura piana, in parte in stato di abbandono, ed in parte essendo contigue all'area di cui al Bene n°3 utilizzate come deposito materiale edile, nel vigente strumento urbanistico comunale classificato in aree agricole e forestali, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni.

L'accesso ai terreni attualmente avviene direttamente dall'area descritta al Bene n°3 con le medesime modalità già descritte.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 5

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 5.440, o quanti siano a corpo e non a misura, dalla giacitura piana, in stato di abbandono, nel vigente strumento urbanistico comunale classificato in a ree agricole e forestali, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. sotto Colfranco.

L'accesso al terreno avviene da strada interpoderale, in parte rinvenibile anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico insistente su proprietà di terzi.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 6

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 1.160, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali dalla giacitura piana, in stato di abbandono, separate dall'area di cui al Bene n°3 dal Torrente Freddana, nel vigente strumento urbanistico comunale classificato in aree agricole all'interno della fascia di rispetto fluviale in aree di naturale esondazione, mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, aree agricole periurbane di pertinenza degli insediamenti storici e di fondovalle, e fasce di rispetto dai depuratori, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Loc. Biondo.

L'accesso ai terreni attualmente avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore), attraverso i beni descritti ai Lotti 1 e 2 per poi proseguire su aree di pertinenza del fabbricato commerciale (mappale 700 sub.16, mappale 701 e mappale 748), aree in precedenza tutte della medesima proprietà, fino a raggiungere il terreno descritto. Detto passaggio avviene in assenza di specifica regolamentazione.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis** **** (Proprietà ½)

- **** **Omissis** **** (Proprietà ½)

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

- **** Omissis **** (Proprietà ½)
- **** Omissis **** (Proprietà ½)

Si precisa che **** Omissis **** risulta di stato civile libero come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 3 giugno 2025, e che **** Omissis **** risulta di stato civile libero per divorzio avvenuto in data 19 marzo 2013, come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 30 maggio 2025.

CONFINI

BENE N° 3

L'area confina complessivamente con Rio dello Scepato, Torrente Freddana, mappale 59, mappale 25, e mappali 23 e 24 (Bene n°4), tutti del foglio 32 del Catasto di Lucca (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 4

Il terreno confina complessivamente con Torrente Freddana, mappale 138, mappale 27, mappale 26, mappale 25 e mappale 217 (Bene n°3), tutti del foglio 32 del Catasto di Lucca (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 5

Il terreno confina complessivamente con mappale 16, mappale 17 su più lati, e mappale 18, tutti del foglio 32 del Catasto di Lucca (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 6

Il terreno confina complessivamente con Torrente Freddana, mappale 730, mappale 478, mappale 701, mappale 1679 e mappale 1681, tutti del foglio 71 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	5.750 mq	5.750 mq	1,00	5.750 mq		
			Totale superficie convenzionale:	5.750 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5.750 mq		

BENE N° 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	2.070 mq	2.070 mq	1,00	2.070 mq		
			Totale superficie convenzionale:	2.070 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	2.070 mq		

BENE N° 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	5.440 mq	5.440 mq	1,00	5.440 mq		
			Totale superficie convenzionale:	5.440 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	5.440 mq		

BENE N° 6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	1.160 mq	1.160 mq	1,00	1.160 mq		
			Totale superficie convenzionale:	1.160 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1.160 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3

Al Catasto Fabbricati di Lucca (LU) il mappale 217 del foglio 32, deriva dalla soppressione del mappale 210 a seguito di Variazione n. 12923.1/2017 del 27/08/2017, pratica n. LU0085931 per demolizione totale, il mappale 210 era derivato per Costituzione n. 1258.1/2015 del 29/10/2015, pratica n. LU0082420. Al Catasto Terreni di Lucca (LU) l'attuale mappale 217 del foglio 32, ente urbano di mq. 5.750, deriva dalla soppressione del mappale 210, ente urbano di mq. 5.750 a seguito di Tipo Mappale n. 85451.1/2017 del 25/08/2017, pratica n. LU0085451, per demolizione totale, a sua volta il mappale 210 era derivato dalla soppressione dell'originario mappale 22, seminativo di mq. 5.750, a seguito di Tipo Mappale n. 81135.1/2015 del 26/10/2015, pratica n. LU0081135 per nuova costruzione, il mappale 22 derivava dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

BENE N° 4

I mappali 23 e 24 del foglio 32 del Catasto di Lucca (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 13/09/1974;

BENE N° 5

Il mappale 161 del foglio 32 del Catasto di Lucca (LU) deriva dall'impianto meccanografico del 13/09/1974;

BENE N° 6

I mappali 479 e 480 del foglio 71 del Catasto di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

DATI CATASTALI

BENE N° 3

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	**217**			F/1	4	5.750 mq			T	

BENE N° 4

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	**23**				Bosco ceduo	2	04 30	Euro 0,44	Euro 0,09	
32	**24**				Seminativo	4	16 40	Euro 2,96	Euro 3,39	

BENE N° 5

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
32	**161**				Seminativo arborato	3	54 40	Euro 19,67	Euro 11,24	

BENE N° 6

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
71	**479**				Prato arborato	U	06 60	Euro 0,24	Euro 0,17	
71	**480**				Bosco Alto	2	05 00	Euro 0,52	Euro 0,15	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore **** Omissis **** trascritto a Lucca in data 5 novembre 2024, al n. 13966 di registro particolare contro i signori **** Omissis ****, sono effettivamente intestati ai soggetti esecutati per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà. L'intestazione catastale non risulta aggiornata all'attualità per la mancata presentazione della voltura relativa alla dichiarazione di successione del signor **** Omissis ****, deceduto in data 20 novembre 2021, la quale non risulta ancora essere stata presentata da parte degli eredi esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Si fa presente che al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del Custode Giudiziario, sull'area urbana (Bene n°3) erano presenti materiale e rifiuti edili, macchinari, container e manufatti prefabbricati, presumibilmente di proprietà dei soggetti esecutati, pertanto se successivamente la vendita giudiziaria fossero ancora presenti, il loro smaltimento dovrà essere eseguito nei modi consentiti dalle normative specifiche.

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 ad eccezione della servitù “apparente” di elettrodotto con traliccio che, dalla sovrapposizione ortografica della cartografia catastale con quella aerofotogrammetrica dei luoghi, appare insistere sul mappale 161 (Bene n° 5) e con le aree sottostanti il mappale 479 (Bene n° 6), interessate dal passaggio aereo di cavi, e della servitù di passo esercitata su proprietà di terzi per accedere ai beni in esame il tutto senza regolamentazione specifica.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano in uso e nel possesso del soggetto esecutato signor **** Omissis ****.

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato riferibili agli immobili in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

• Ai signori **** Omissis ****, i diritti pari ad ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà sui beni in oggetto sono pervenuti per successione in morte del padre **** Omissis ****, deceduto vedovo in data 20 novembre 2021, eredità devoluta per legge a favore dei tre figli **** Omissis ****, previa rinuncia all'eredità da parte di **** Omissis ****, effettuata con verbale di rinuncia all'eredita del Tribunale di Lucca, repertorio n. 1820/2022 del 2 settembre 2022, registrato a Lucca (LU) in data 10 ottobre 2022 al n. 4966 serie IV. Si precisa che la relativa Dichiarazione di Successione non risulta ancora essere stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate. Risulta inoltre trascritta in data 6 aprile 2022 al n. 4304 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 16 marzo 2022 al n. 1081/2022 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****; e trascritta in data 24 luglio 2023 al n. 9606 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 13 luglio 2023 al n. 3069/2023 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****.

• Al signor **** Omissis ****, i diritti dell'intera piena proprietà sui i beni in oggetto sono pervenuti con le seguenti modalità:

- quanto al mappale 217 del foglio 32 di Lucca ed al mappale 479 del foglio 71 di Pescaglia , in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi del 2 dicembre 1980, repertorio n. 121.766, registrato a Lucca l'11 dicembre 1980 al n. 6239, ed ivi trascritto in data 11 dicembre 1980 al n. 10140 di registro particolare;

- quanto ai mappali 23 e 24 del foglio 32 di Lucca , in forza di atto di donazione ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca dell'8 ottobre 1986, repertorio n. 11.578, registrato a Lucca il 17 ottobre 1986 al n. 5662, ed ivi trascritto in data 16 ottobre 1986 al n. 8422 di registro particolare;

- quanto al mappale 161 del foglio 32 di Lucca, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 25 novembre 1991, repertorio n. 36.651, trascritto a Lucca in data 2 dicembre 1991 al n. 11545 di registro particolare;

- quanto al mappale 480 del foglio 71 di Pescaglia , in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Alberto Giovannini di Lucca del 2 aprile 1980, repertorio n. 35.969, registrato a Lucca il 18 aprile 1980 al n. 2039 volume I, ed ivi trascritto in data 8 aprile 1980 al n. 2985 di registro particolare;

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 16/12/2013
  Reg. gen. 16697 - Reg. part. 2216
  quota: 1/1
  importo: € 96.000,00
  capitale: € 77.685,18
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca
  data: 12/12/2013
  repertorio n. 2180
  grava su: tutti i beni del presente Lotto 3

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 18/03/2021
  Reg. gen. 4624 - Reg. part. 598
  quota: 1/1
  importo: € 35.000,00

capitale: € 28.087,30
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
emesso dal Tribunale di Lucca
data: 15/03/2021
repertorio n. 884
grava su: tutti i beni del presente Lotto 3 con esclusione del mappale 217 del foglio 32 del Catasto Fabbricati di Lucca

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
iscritta a Lucca il 24/11/2021
Reg. gen. 20985 - Reg. part. 2992
quota: 1/1
importo: € 204.900,00
capitale: € 150.859,44
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
emessa dalla Corte d'Appello di Firenze
data: 10/07/2019
repertorio n. 1673
grava su: tutti i beni del presente Lotto 3 con esclusione del mappale 217 del foglio 32 del Catasto Fabbricati di Lucca

Trascrizioni

- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili
trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18432 - Reg. part. 13966
quota: 1/1
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale P**** Omissis ****
notificato dall'U.N.E.P. presso il Tribunale di Lucca
data: 11/10/2024
repertorio n. 4345
grava su: tutti i beni del presente Lotto 3

Oneri di cancellazione:

L"onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 03/06/2025 l'area in esame ricade in zona:

- art. 54 Aree umide, fluviali e perifluviali (E7);
- art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1);
- art. 63 Reticolo idrografico e gli specchi d'acqua superficiali;

BENE N° 4

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 03/06/2025 l'area in esame ricade in zona:

- art. 54 Aree umide, fluviali e perifluviali (E7);
- art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1);
- art. 63 Reticolo idrografico e gli specchi d'acqua superficiali;

BENE N° 5

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 03/06/2025 l'area in esame ricade in zona:

- art. 54 Aree umide, fluviali e perifluviali (E7);
- art. 48 Aree prevalentemente forestali (E1);

BENE N° 6

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree agricole (art.68/art.62 interno U.T.O.E.) e all'interno della fascia di rispetto fluviale (art.32 – N.T.A.) ed è zona denominata ae - Aree di naturale esondazione (art. 31/2 - N.T.A), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, a ree agricole periurbane di pertinenza degli insediamenti storici e di fondovalle (E5) di cui all'art. 33 delle norme tecniche di attuazione, e fasce di rispetto dai depuratori.

I terreni non ricadono all'interno della perimetrazione degli incendi approvata dall'Unione dei Comuni Media Valle del Serchio con relative Determine Dirigenziali ai sensi della L. n. 353 del 21 novembre 2000 "Legge quadro in materia di incendi boschivi".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi sia del Comune di Lucca che del Comune di Pescaglia non sono state rintracciate pratiche edilizie riguardanti i terreni e le aree in esame.

Difformità riscontrate:

Sia il cancello che il ponticello carrabile realizzati per accedere all'area urbana attraversando il Torrente Freddana dalla sponda lato Pescaglia risultano essere stati costruiti in assenza di titoli edilizi e pertanto si dovrà procedere con la rimessa in pristino dei luoghi, i cui costi sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 136 lett. c) e d);
- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. c) – fiumi, torrenti, corsi d'acqua);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 4

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 136 lett. c) e d);
- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. c) – fiumi, torrenti, corsi d'acqua);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 5

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 136 lett. c) e d);
- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. c) – fiumi, torrenti, corsi d'acqua);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 6

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. c) – fiumi, torrenti, corsi d'acqua);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Rudere di fabbricato rurale corredato da terreno ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Tempagnano, Loc. nel Monte
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Fibbiano, Loc. Fontanacce
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Santa Maria Albiano, Loc. Collicello
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. al Melo
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. Colle Lungo
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Piegaio, Loc. al Metatello
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Loppeglia, Loc. al Passetto
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Torcigliano, Loc. alle Cerrete
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Dinucci
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. A Rondò
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Sotto la Chiesa

DESCRIZIONE

BENE N° 7

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su dei ruderi di un vecchio fabbricato rurale corredato da ampio appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 46.794, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da quattro particelle catastali di natura montana fortemente scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono , ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Tempagnano, Loc. nel Monte. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Vicinale di San Graziano.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 8

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 8.300, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da un unica particella catastale di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Fibbiano, Loc. Fontanacce. Il terreno non è raggiungibile con i normali mezzi motorizzati, e risulta intercluso tra le altre proprietà.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 9

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 10.680, o quanti siano a corpo e non a misura,

costituito da quattro particelle catastali di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Santa Maria Albiano, Loc. Collicello. L'accesso al terreno avviene da strada interpoderale, in parte rinvenibile anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico insistente su proprietà di terzi, e risulta non raggiungibile con i normali mezzi motorizzati.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 10

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 29.960, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da cinque particelle catastali di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. al Melo. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Vicinale di Pedogna.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 11

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 12.670, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da un unica particella catastale di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. Collelungo. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Vicinale di Fonticchio.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 12

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 44.370, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da tre particelle catastali di cui una separata dal solco denominato di Bosastio, di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Piegaio, Loc. al Metatello. L'accesso al terreno avviene da strada interpoderale, in parte rinvenibile anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico insistente su proprietà di terzi.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 13

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 11.720, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali, di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Loppeglia, Loc. al Passetto. L'accesso ai terreni avviene sia dalla Strada Vicinale da Lucente a San Graziano che da Strada Vicinale da Torcigliano a Lucente.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 14

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 12.580, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da quattro particelle catastali, di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Torcigliano, Loc. alle Cerrete. L'accesso ai terreni avviene sia dalla Strada Vicinale delle Cerrette.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 15

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 1.260, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali, di natura collinare poco scoscesa, e di forma regolare (a forma di L), incolto ed in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Dinucci. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Comunale Ghiaia.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 16

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 19.908, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali, di natura collinare poco scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. A Rondò. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Comunale di Monsagrati Alto.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 17

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 12.420, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da sei particelle catastali, di natura collinare poco scoscesa, e di forma irregolare, in parte olivati in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Sotto la Chiesa. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Comunale di Monsagrati Alto.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ****** Omissis ****** (Proprietà ½)

5

- ****** Omissis ****** (Proprietà ½)

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

- **** Omissis **** (Proprietà ½)
- **** Omissis **** (Proprietà ½)

Si precisa che **** Omissis **** risulta di stato civile libero come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 3 giugno 2025, e che **** Omissis **** risulta di stato civile libero per divorzio avvenuto in data 19 marzo 2013, come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 30 maggio 2025.

CONFINI

BENE N° 7

Il terreno confina complessivamente con Strada Vicinale di San Graziano, Solco dell'Aspro, mappale 4 e mappale 182, del foglio 39 del Catasto di Borgo a Mozzano (LU), mappale 7, mappale 8 e mappale 33, del foglio 65 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 8

Il terreno confina complessivamente con Fosso delle Fontanelle, mappale 78, mappale 79, mappale 130, mappale 134 e mappale 131, tutti del foglio 34 del Catasto di Camaiore (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 9

Il terreno confina complessivamente con Fosso del Pratalino, mappale 647, mappale 655, mappale 539, mappale 657, mappale 541, mappale 540, mappale 650 e mappale 649, tutti del foglio 73 del Catasto di Camaiore (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 10

Il terreno confina complessivamente con Torrente Pedogna, Strada Vicinale di Pedogna, mappale 7, mappale 8, mappale 11, mappale 29, mappale 26, mappale 27, mappale 28, Strada Vicinale della Cerreta, mappale 38, mappale 36, mappale 37, mappale 34 e mappale 13, tutti del foglio 54 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 11

Il terreno confina complessivamente con Solco di Colle Lungo, Strada Vicinale di Fonticchio, mappale 119, mappale 120, mappale 321, e mappale 98, tutti del foglio 55 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 12

Il terreno confina complessivamente con Solco di Bosastio, Solco del Piano della Noce, mappale 64, mappale 69, mappale 70, mappale 68, mappale 66, mappale 71, mappale 72, mappale 80, mappale 81, e mappale 82, del foglio 58 del Catasto di Pescaglia (LU), e con mappale 1, mappale 6, e mappale 3 del foglio 59 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 13

Il terreno confina complessivamente con Solco di Pozzori, Strada Vicinale da Lucente a San Graziano, mappale 456 e, mappale 50, tutti del foglio 64 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 14

Il terreno confina complessivamente con Solco delle Cerrette, Strada Vicinale di Amadeo, Strada Vicinale delle Cerrette, mappale 48, mappale 55, e mappale 51, tutti del foglio 65 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 15

Il terreno confina complessivamente con Strada Comunale Ghiaia, mappale 138, mappale 506, mappale 548, mappale 459, mappale 550, mappale 143 e mappale 144, tutti del foglio 66 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 16

Il terreno confina complessivamente con Strada Comunale di Monsagrati, Solco delle Pianacce, Solco della Polla del Gatto, mappale 173, mappale 202 e mappale 201, tutti del foglio 67 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

BENE N° 17

Il terreno confina complessivamente con Strada Comunale di Monsagrati, Solco Ceppate, mappale 211, mappale 138, mappale 241, mappale 139, mappale 140, mappale 141 e mappale 257, tutti del foglio 67 del Catasto di Pescaglia (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

BENE N° 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Unità Collabente (fabbricato diruto)	110 mq	110 mq	1,00	110 mq		
Terreno boscato	46.794mq	46.794 mq	1,00	46.794 mq		
			Totale superficie convenzionale:	46.904 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	46.904 mq		

BENE N° 8

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	8.300 mq	8.300 mq	1,00	8.300 mq		
			Totale superficie convenzionale:	8.300 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	8.300 mq		

BENE N° 9

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	10.680 mq	10.680 mq	1,00	10.680 mq		
			Totale superficie convenzionale:	10.680 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	10.680 mq		

BENE N° 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	29.960 mq	29.960 mq	1,00	29.960 mq		
			Totale superficie convenzionale:	29.960 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	29.960 mq		

BENE N° 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	12.670 mq	12.670 mq	1,00	12.6700 mq		
			Totale superficie convenzionale:	12.670 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12.670 mq		

BENE N° 12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	44.370 mq	44.370 mq	1,00	44.370 mq		
			Totale superficie convenzionale:	44.370 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	44.370 mq		

BENE N° 13

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	11.720 mq	11.720 mq	1,00	11.720 mq		
			Totale superficie convenzionale:	11.720 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	11.720 mq		

BENE N° 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno boscato	12.580 mq	12.580 mq	1,00	12.580 mq		
			Totale superficie convenzionale:	12.580 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12.580 mq		

BENE N° 15

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1.260 mq	1.260 mq	1,00	1.260 mq		
			Totale superficie convenzionale:	1.260 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1.260 mq		

BENE N° 16

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	19.908 mq	19.908 mq	1,00	19.908 mq		
			Totale superficie convenzionale:	19.908 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	19.908 mq		

BENE N° 17

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	12.420 mq	12.420 mq	1,00	12.420 mq		
			Totale superficie convenzionale:	12.420 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	12.420 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7

Al Catasto Fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) il mappale 193 del foglio 39, deriva da Costituzione n. 2583.1/2017 del 23/10/2017, pratica n. LU0116394. Al Catasto Terreni di Borgo a Mozzano (LU) il mappale 193 del foglio 39, ente urbano di mq. 110, deriva dalla soppressione del mappale 6 di mq. 110 a seguito di Tipo Mappale n. 115108.1/2017 del 19/10/2017, pratica n. LU0115108, per nuova costruzione, il mappale 6 derivava dall'impianto meccanografico del 23/12/1975 cosi come i mappali 3, 5, 7 e 163.

BENE N° 8

Il mappale 80 del foglio 34 del Catasto Terreni di Camaiore (LU) deriva dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

BENE N° 9

I mappali 538, 648, 656, e 659 del foglio 73 del Catasto Terreni di Camaiore (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 19/08/1975.

BENE N° 10

I mappali 12, 30, 31, 32, e 33 del foglio 54 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

BENE N° 11

Il mappale 102 del foglio 55 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) deriva dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

BENE N° 12

I mappali 62 e 63 del foglio 58 ed il mappale 2 del foglio 59 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

BENE N° 13

I mappali 21 e 22 del foglio 64 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

BENE N° 14

I mappali 52, 53, 54 e 56 del foglio 65 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

BENE N° 15

I mappali 139 e 272 del foglio 66 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

BENE N° 16

I mappali 200 e 206 del foglio 67 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

BENE N° 17

I mappali 240 e 242 del foglio 67 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dal frazionamento del mappale 211 a seguito di Frazionamento n. 2676 del 22/04/1969 in atti dal 25/01/1978, il mappale 239 del foglio 67 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) deriva dal frazionamento del mappale 138 a seguito di Frazionamento n. 2676 del 22/04/1969 in atti dal 25/01/1978; il mappale 238 del foglio 67 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) deriva dal frazionamento del mappale 139 a seguito di Frazionamento n. 2676 del 22/04/1969 in atti dal 25/01/1978; I mappali 98, 138, 139, 193 e 211 del foglio 67 del Catasto Terreni di Pescaglia (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 26/08/1970;

DATI CATASTALI

BENE N° 7

Catasto Fabbricati (CF) del Comune di Borgo a Mozzano											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	39	**193**			F/2					T	

Catasto Terreni (CT) del Comune di Borgo a Mozzano										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
39	**3**				Bosco ceduo	3	4 49 80	Euro 13,94	Euro 6,97	
39	**5**				Bosco ceduo	3	16 90	Euro 0,52	Euro 0,26	
39	**7**				Bosco ceduo	3	00 48	Euro 0,52	Euro 0,01	
39	**163**				Bosco ceduo	3	00 76	Euro 0,52	Euro 0,01	

BENE N° 8

Catasto Terreni (CT) del Comune di Camaiore										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
34	**80**				Castagneto da frutto	3	83 00	Euro 3,86	Euro 0,86	

BENE N° 9

Catasto Terreni (CT) del Comune di Camaiore										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
73	**538**				Uliveto	2	47 40	Euro 9,79	Euro 15,91	
73	**648**				Castagneto da frutto	2	16 00	Euro 1,16	Euro 0,41	
73	**656**				Bosco misto	2	42 80	Euro 1,33	Euro 0,88	
73	**659**				Bosco ceduo	2	00 60	Euro 0,03	Euro 0,01	

BENE N° 10

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
54	12				Bosco ceduo	3	58 60	Euro 1,51	Euro 0,91	
54	30				Castagneto da frutto	4	1 33 20	Euro 9,63	Euro 0,69	
54	31				Bosco alto	2	05 90	Euro 1,33	Euro 0,88	
54	32				Bosco ceduo	4	00 60	Euro 0,03	Euro 0,01	
54	33				Castagneto da frutto	4	59 20	Euro 4,28	Euro 0,31	

BENE N° 11

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
55	102				Bosco ceduo	2	1 26 70	Euro 4,58	Euro 3,93	

BENE N° 12

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
58	62				Bosco ceduo	3	3 27 70	Euro 8,46	Euro 5,08	
58	63				Pascolo Cespug.	U	93 80	Euro 2,42	Euro 0,97	
59	2				Castagneto da frutto	4	22 20	Euro 1,61	Euro 0,11	

BENE N° 13

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
64	21				Bosco ceduo	3	04 00	Euro 0,10	Euro 0,06	
64	22				Bosco misto	1	1 13 20	Euro 17,54	Euro 3,51	

BENE N° 14

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	52				Bosco ceduo	2	02 20	Euro 0,08	Euro 0,07	
65	53				Bosco ceduo	2	08 30	Euro 0,30	Euro 0,26	
65	54				Bosco ceduo	3	67 70	Euro 1,75	Euro 1,05	
65	56				Bosco ceduo	3	47 60	Euro 1,23	Euro 0,74	

BENE N° 15

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
66	139				vigneto	2	06 20	Euro 2,40	Euro 2,08	
66	272				Bosco ceduo	2	06 40	Euro 0,23	Euro 0,20	

BENE N° 16

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	200				Bosco ceduo	2	1 98 60	Euro 7,18	Euro 6,15	
67	206				Bosco ceduo	2	00 48	Euro 0,02	Euro 0,01	

BENE N° 17

Catasto Terreni (CT) del Comune di Pescaglia										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
67	98				Bosco ceduo	4	10 40	Euro 0,21	Euro 0,16	
67	143				Bosco ceduo	1	46 20	Euro 2,15	Euro 1,43	
67	238				Seminativo	4	32 90	Euro 3,40	Euro 1,70	
67	239				Pascolo Cespug.	U	00 60	Euro 0,02	Euro 0,01	
67	240				Uliveto	2	31 30	Euro 9,70	Euro 9,70	
67	242				Uliveto	2	02 80	Euro 0,87	Euro 0,87	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore **** Omissis **** trascritto a Lucca in data 5 novembre 2024, al n. 13966 di registro particolare contro i signori **** Omissis ****, sono effettivamente intestati ai soggetti esecutati per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà. L'intestazione catastale non risulta aggiornata all'attualità per la mancata presentazione della voltura relativa alla dichiarazione di successione del signor **** Omissis **** deceduto in data 20 novembre 2021, la quale non risulta ancora essere stata presentata da parte degli eredi esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Si fa presente che il fabbricato (Bene n°7) è crollato e presenta solo alcune parti dei muri perimetrali, mantre tutti i terreni del presente Lotto 4 risultano incolti ed in stato di abbandono, non recintati e liberamente accessibili anche se la maggior parte di loro sono di difficile individuazione sul posto, pertanto si è provveduto solo ad una ricognizione mediante la sovrapposizione delle mappe con le foto satellitari.

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 ad eccezione di:

- servitù di fognatura a carico del terreno (mappale 139 del foglio 66 di Pescaglia) di cui al Bene n° 15 costituita con atti ai rogiti del Notaio Vittorio Gaddi di Lucca in data 29/02/1996, repertorio n. 42.567, trascritto a Lucca in data 01/03/1996 al n. 2046 di registro particolare, a favore dei signori **** Omissis ****;

- servitù “apparente” di elettrodotto con traliccio che, dalla sovrapposizione ortografica della cartografia catastale con quella aerofotogrammetrica dei luoghi, appare insistere sul mappale 22 del foglio 64 di Pescaglia (Bene n° 13) e con le aree sottostanti, interessate dal passaggio aereo di cavi;

- servitù “apparente” di elettrodotto per passaggio areo dei cavi, dalla sovrapposizione ortografica della cartografia catastale con quella aerofotogrammetrica dei luoghi, appare interessare il mappale 200 e 206 del foglio 67 di Pescaglia (Bene n° 16);

- i terreni identificati dai mappali 200 e 206 del foglio 67 di Pescaglia (Bene n° 16), dai mappali 52, 54 e 56 del foglio 65di Pescaglia (Bene n° 14), dai mappali 21 e 22 del foglio 64 di Pescaglia (Bene n° 13), dai mappali 559 e 656 del foglio 73 di Camaiore (Bene n° 9), e dal mappale 80 del foglio 34 di Camaiore (Bene n° 8), risultano interessati dal passaggio di strade interpoderali, in parte rinvenibili anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano liberi.

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato riferibili agli immobili in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

• Ai signori **** Omissis ****, i diritti pari ad ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà sui beni in oggetto sono pervenuti per successione in morte del padre **** Omissis ****, deceduto vedovo in data 20 novembre 2021, eredità devoluta per legge a favore dei tre figli **** Omissis ****, previa rinuncia all'eredità da parte di **** Omissis ****, effettuata con verbale di rinuncia all'eredita del Tribunale di Lucca, repertorio n. 1820/2022 del 2 settembre 2022, registrato a Lucca (LU) in data 10 ottobre 2022 al n. 4966 serie IV. Si precisa che la relativa Dichiarazione di Successione non risulta ancora essere stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate. Risulta inoltre trascritta in data 6 aprile 2022 al n. 4304 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 16 marzo 2022 al n. 1081/2022 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****; e trascritta in data 24 luglio 2023 al n. 9606 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 13 luglio 2023 al n. 3069/2023 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****.

• Al signor **** Omissis ****, i diritti dell'intera piena proprietà sui i beni in oggetto sono pervenuti con le seguenti modalità:

- quanto ai mappali 3, 5, 7, 163, e 193 del foglio 39 di Borgo a Mozzano, al mappale 80 del foglio 34 di Camaiore, ai mappali 12, 30, 31, 32 e 33 del foglio 54 di Pescaglia, al mappale 102 del foglio 55 di Pescaglia, ai mappali 62 e 63 del foglio 58 di Pescaglia, al mappale 2 del foglio 59 di Pescaglia, ai mappali 21 e 22 del foglio 64 di Pescaglia, e ai mappali 52, 53, 54, e 56 del foglio 65 di Pescaglia, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 18 aprile 1991, repertorio n. 34.405, registrato a Lucca il 3 maggio 1991 al n. 1402, ed ivi trascritto in data 2 maggio 1991 al n. 4584 di registro particolare;

- quanto ai mappali 538, 648, 656 e 659 del foglio 73 di Camaiore, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Nicolò Pugliese di Lucca del 19 gennaio 1972, repertorio n. 126.712, registrato a Lucca il 25 gennaio 1972 al n. 420, ed ivi trascritto in data 27 gennaio 1972 al n. 670 di registro particolare;

- quanto ai mappali 139 e 272 del foglio 66 di Pescaglia, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi del 28 giugno 1980, repertorio n. 117.425, registrato a Lucca il 10 luglio 1980 al n. 3592, ed ivi trascritto in data 21 luglio 1980 al n. 5990 di registro particolare;

- quanto ai mappali 200 e 206 del foglio 67 di Pescaglia, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renzo Lazzareschi del 12 maggio 1978, repertorio n. 95.295, registrato a Lucca il 1° giugno 1978 al n. 3610, volume 505, ed ivi trascritto in data 17 maggio 1978 al n. 4128 di registro particolare;

- quanto ai mappali 98, 143, 238, 239, 240 e 242 del foglio 67 di Lucca , in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 9 dicembre 1988, repertorio n. 19.675, registrato a Lucca il 20 dicembre 1988 al n. 250, ed ivi trascritto in data 22 dicembre 1988 al n. 11378 di registro particolare;

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 16/12/2013
  Reg. gen. 16697 - Reg. part. 2216
  quota: 1/1
  importo: € 96.000,00
  capitale: € 77.685,18
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca
  data: 12/12/2013
  repertorio n. 2180
  grava su: tutti i beni del presente Lotto 4

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 18/03/2021
  Reg. gen. 4624 - Reg. part. 598
  quota: 1/1
  importo: € 35.000,00
  capitale: € 28.087,30
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca
  data: 15/03/2021
  repertorio n. 884
  grava su: tutti i beni del presente Lotto 4 con esclusione del mappale 193 del foglio 39 del Catasto Fabbricati di Borgo a Mozzano

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  iscritta a Lucca il 24/11/2021
  Reg. gen. 20985 - Reg. part. 2992

quota: 1/1
importo: € 204.900,00
capitale: € 150.859,44
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
emessa dalla Corte d'Appello di Firenze
data: 10/07/2019
repertorio n. 1673
grava su: tutti i beni del presente Lotto 4 con esclusione del mappale 193 del foglio 39 del Catasto Fabbricati di Borgo a Mozzano

Trascrizioni

- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili
trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18432 - Reg. part. 13966
quota: 1/1
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
notificato dall'U.N.E.P. presso il Tribunale di Lucca
data: 11/10/2024
repertorio n. 4345
grava su: tutti i beni del presente Lotto 4

Oneri di cancellazione:

L"onere di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resta a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgo a Mozzano in data 29/05/2025 l'area in esame ricade in zona aree boscate (art. 66-67), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 8

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camaiore in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti, territorio rurale, classificata parco regionale delle Alpi Apuane di cui all'art. 56 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 9

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camaiore in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in parte in zona Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti, territorio rurale, classificata aree prevalentemente forestali ecosistemiche E1 cui all'art. 50 delle norme tecniche di attuazione, e in parte in zona Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti, territorio rurale, classificata aree prevalentemente agricole di collina e montagna E4 cui all'art. 53 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 10

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree boscate e i castagneti da frutto (art.70), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 11

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree boscate e i castagneti da frutto (art.70), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 12

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree boscate e i castagneti da frutto (art.70), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 13

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree boscate e i castagneti da frutto (art.70), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 14

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree boscate e i castagneti da frutto (art.70), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta

inserita in area ricadente in territorio rurale, aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione.

BENE N° 15

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree non pianificate ai sensi dell'art.105 della L.R. 65/2014, mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3) di cui all'art. 31 delle norme tecniche di attuazione, ed in piccola parte in area ricadente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, edifici isolati di impianto storico (AP) di cui all'art. 40 delle norme tecniche di attuazione

BENE N° 16

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in zona aree boscate e i castagneti da frutto (art.70), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, in parte in aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione, ed in parte in aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3) di cui all'art. 31 delle norme tecniche di attuazione

BENE N° 17

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pescaglia in data 05/06/2025 l'area in esame ricade in parte in zona aree boscate e i castagneti da frutto (art.70), ed in parte in zona aree agricole (art.68), mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, in parte in aree a prevalente caratterizzazione forestale (E2) di cui all'art. 30 delle norme tecniche di attuazione, ed in parte in aree a prevalente caratterizzazione agricola (E3) di cui all'art. 31 delle norme tecniche di attuazione, e fasce di rispetto dai cimiteri.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Borgo a Mozzano, del Comune di Camaiore e del Comune di Pescaglia non sono state rintracciate pratiche edilizie riguardanti i terreni e le aree in esame.

I ruderi presenti sui terreni nel Comune di Borgo a Mozzano appartengono ad un vetusto fabbricato rurale costruito senz'altro antecedentemente alla data del 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto Licenza, Concessione, Autorizzazione, Denuncia di Inizio Attività e/o Permesso di costruire.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 7

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 8

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. f) – i parchi e le riserve naturali o regionali – Parco Regionale delle Alpi Apuane);
- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 9

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 10

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 11

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 12

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 13

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 14

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 15

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta non risulta essere assoggettata a specifici vincoli di tutela. Insisto comunque sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 16

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

BENE N° 17

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. g) – i territori coperti da foreste e boschi);
- Vincolo Idrogeologico di cui al Regio Decreto n°3267 del 30 dicembre 1923;

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Nozzano Castello, lungo l'argine del Fiume Serchio

DESCRIZIONE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un ampio appezzamento di terreno in golena del Fiume Serchio della superficie catastale pari a mq. 14.020, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da quattro particelle catastali di natura pianeggiante, e di forma regolare (trapezoidale), in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Nozzano Castello, lungo argine del Fiume Serchio. Sui terreni in esame risultano presenti una cabina di trasformazione dell'energia elettrica di vecchia costruzione e attualmente dismessa, ed un ampio manufatto in cemento armato per la lavorazione degli inerti ormai in disuso. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla Via di Poggio.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** **Omissis** **** (Proprietà ½)

- **** **Omissis** **** (Proprietà ½)

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

- **** Omissis **** (Proprietà ½)
- **** Omissis **** (Proprietà ½)

Si precisa che **** Omissis **** risulta di stato civile libero come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 3 giugno 2025, e che **** Omissis **** risulta di stato civile libero per divorzio avvenuto in data 19 marzo 2013, come da certificato rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data 30 maggio 2025.

CONFINI

L'appezzamento di terreno confina complessivamente con Via di Poggio, Strada Vicinale del Fiume Serchio, mappale 727, mappale 728, mappale 894, mappale 738, mappale 745, mappale 739, mappale 734 e mappale 735, tutti del foglio 150 del Catasto di Lucca (LU), il tutto come risulta dagli atti catastali, e comunque salvo se altri e/o più recenti confini e di meglio in fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	14.020 mq	14.020 mq	1,00	14.020 mq		
			Totale superficie convenzionale:	14.020 mq		
			Incidenza condominiale:	0	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	14.020 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

I mappali 730, 731, 732 e 733 del foglio 150 del Catasto Terreni di Lucca (LU) derivano dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

DATI CATASTALI

Catasto Terreni (CT) del Comune di Lucca										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Particella	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
150	730				Prato	3	22 70	Euro 2,10	Euro 2,34	
150	731				Seminativo	3	87 20	Euro 28,28	Euro 22,52	
150	732				Vigneto	2	20 10	Euro 10,71	Euro 8,82	
150	733				Canneto	1	10 20	Euro 3,54	Euro 2,11	

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti forniti ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c. oltre agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e risulta che i beni indicati nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva a favore **** Omissis **** trascritto a Lucca in data 5 novembre 2024, al n. 13966 di registro particolare contro i signori **** Omissis ****, sono effettivamente intestati ai soggetti esecutati per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà. L'intestazione catastale non risulta aggiornata all'attualità per la mancata presentazione della voltura relativa alla dichiarazione di successione del signor **** Omissis ****, deceduto in data 20 novembre 2021, la quale non risulta ancora essere stata presentata da parte degli eredi esecutati.

STATO CONSERVATIVO

I terreni del presente Lotto 5 risultano incolti ed in stato di abbandono, non recintati e liberamente accessibili.

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 ad eccezione di:

- servitù “apparente” di elettrodotto con cabina di trasformazione che, dalla sovrapposizione ortografica della cartografia catastale con quella aerofotogrammetrica dei luoghi, appare insistere sul mappale 731 e con le aree sottostanti interessate dal passaggio aereo dei cavi;

- i terreno identificato dal mappale 730, risulta interessati dal passaggio di strade interpoderali, in parte rinvenibili anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La cabina elettrica è in stato di abbandono ricoperta da piante infestanti e risulta essere stata realizzata in muratura in mattoni pieni lasciati faccia vista, ha un pianta rettangolare di 2,65 m x 3,00 m e un altezza totale di circa 8,50 m.

Il manufatto in cemento armato per la lavorazione degli inerti anch'esso in stato di abbandono ha una pianta quadrata di 7,70 x 7,70 m, ha una struttura realizzata da nove pilastri di 35x35 cm ciascuno su cui è stata realizza la vasca per la lavorazione degli inerti, l'altezza totale del manufatto è di circa 7,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni risultano liberi.

Si precisa che da specifica ispezione effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Lucca non sono emersi contratti di locazione e/o comodato riferibili agli immobili in esame.

PROVENIENZE VENTENNALI

• Ai signori **** Omissis ****, i diritti pari ad ½ (un mezzo) ciascuno della piena proprietà sui beni in oggetto sono pervenuti per successione in morte del padre **** Omissis ****, deceduto vedovo in data 20 novembre 2021, eredità devoluta per legge a favore dei tre figli **** Omissis ****, previa rinuncia all'eredità da parte di **** Omissis ****, effettuata con verbale di rinuncia all'eredita del Tribunale di Lucca, repertorio n. 1820/2022 del 2 settembre 2022, registrato a Lucca (LU) in data 10 ottobre 2022 al n. 4966 serie IV. Si precisa che la relativa Dichiarazione di Successione non risulta ancora essere stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate. Risulta inoltre trascritta in data 6 aprile 2022 al n. 4304 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 16 marzo 2022 al n. 1081/2022 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****; e trascritta in data 24 luglio 2023 al n. 9606 di registro particolare ACCETTAZIONE DI EREDITÀ CON BENEFICIO DI INVENTARIO ricevuta dal cancelliere del Tribunale di Lucca in data 13 luglio 2023 al n. 3069/2023 di repertorio, con la quale **** Omissis **** accettava con beneficio di inventario l'eredità del proprio padre **** Omissis ****.

• Al signor **** Omissis ****, i diritti dell'intera piena proprietà sui i beni in oggetto sono pervenuti, in forza di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giuseppe Losito di Lucca del 21/10/1982, repertorio n. 1.974, registrato a Lucca il 26/10/1982 al n. 5259, ed ivi trascritto in data 27/10/1982 al n. 8638 di registro particolare.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 16/12/2013
  Reg. gen. 16697 - Reg. part. 2216
  quota: 1/1
  importo: € 96.000,00
  capitale: € 77.685,18
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca
  data: 12/12/2013
  repertorio n. 2180
  grava su: tutti i beni del presente Lotto 5

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  iscritta a Lucca il 18/03/2021
  Reg. gen. 4624 - Reg. part. 598
  quota: 1/1
  importo: € 35.000,00
  capitale: € 28.087,30
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  emesso dal Tribunale di Lucca
  data: 15/03/2021
  repertorio n. 884
  grava su: tutti i beni del presente Lotto 5

- **Ipoteca giudiziale** derivante da sentenza di condanna
  iscritta a Lucca il 24/11/2021
  Reg. gen. 20985 - Reg. part. 2992
  quota: 1/1
  importo: € 204.900,00
  capitale: € 150.859,44
  a favore di **** Omissis ****
  codice fiscale **** Omissis ****
  contro **** Omissis ****

codice fiscale **** Omissis ****
emessa dalla Corte d'Appello di Firenze
data: 10/07/2019
repertorio n. 1673
grava su: tutti i beni del presente Lotto 5

Trascrizioni

- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili
trascritto a Lucca il 05/11/2024
Reg. gen. 18432 - Reg. part. 13966
quota: 1/1
a favore di **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
contro **** Omissis ****
codice fiscale **** Omissis ****
notificato dall'U.N.E.P. presso il Tribunale di Lucca
data: 11/10/2024
repertorio n. 4345
grava su: tutti i beni del presente Lotto 5

NORMATIVA URBANISTICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni, si fa presente che dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lucca in data 03/06/2025 l'area in esame ricade in zona urbanistica art. 55 Parco fluviale del Serchio (P1) - le aree e gli spazi non direttamente connessi con le dinamiche fluviali tipicamente agricole e rurali (P1.e)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Lucca non sono state rintracciate pratiche edilizie riguardanti i terreni e i manufatti in esame, eccezione fatta per la cabina di trasformazione per la cui costruzione è stato rintracciato il Nulla Osta n.2572 del 07/07/1912 rilasciato dal Comune di Lucca.

Difformità riscontrate:

Per quanto riguarda il manufatto per la lavorazione degli inerti lo stesso risulta essere stato costruito in assenza di titoli edilizi e pertanto si dovrà procedere con la sua demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, i cui costi sono e rimarranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario e che di tali costi, lo scrivente, ha tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'area in cui ricadono i beni in esame risulta essere assoggettata ai seguenti vincoli di tutela:

- Vincolo Paesaggistico (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 136 lett. c) e d);
- Vincolo Paesaggistico (aree tutelate per legge) di cui al Decreto Legislativo n°42 del 22 gennaio 2004, (art. 142 lett. c) – fiumi, torrenti, corsi d'acqua);

Insisto altresì sull'area i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente, quelli derivanti dalla normativa antisismica vigente e dalla fascia di rispetto stradale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare destinata a mostra al servizio di attività industriale ubicata in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (piano terra).

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un unità immobiliare urbanisticamente autorizzata come locali mostra al servizio di attività industriale, già adibita impropriamente ad abitazione e attualmente utilizzata come deposito, ubicata ai piani seminterrato e terra di un più ampio fabbricato promiscuo elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed al sottotetto, libero su tre lati, di complessive quattro unità immobiliari, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (già Località Biondo n. 24). L'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta da quattro vani (già adibiti a soggiorno, cucina e camere), disimpegno e bagno. Corredata dalla proprietà esclusiva di due vani per cantina al piano seminterrato di cui uno (già adibito a taverna) è accessibile internamente a mezzo di scala di collegamento che si diparte dal locale già adibito a cucina, mentre l'altro è accessibile solo a mezzo di disimpegno e scale a comune con le altre unità. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sull'ingresso, disimpegno e vano scala (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 8 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700, sulla scala e disimpegno del piano seminterrato (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 9 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 2 del mappale 700, sulla porzione di resede antistante il fabbricato (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 14 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700 e dalla porzione di resede di ingresso al compendio (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 15 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 , 7 e 16 del mappale 700. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore) attraverso servitù di passo su strada privata che insiste sulle attuali particelle catastali 1069, 481 1154, e 700 del foglio 71 di Pescaglia (LU) di proprietà di terzi, il tutto come risulta dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Simi di Lucca in data 19 settembre 1979, repertorio n. 11.277, trascritto a Lucca il giorno 26 ottobre 1979 al n. 7805 di registro particolare, proseguendo poi attraverso la resede comune anche alla presente unità.

Identificato al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU): Fg. 71, part. 700, sub. 1

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

Si precisa che per la tipologia di immobile in esame non è stato possibile reperire valori comparabili nella zona di riferimento da poter utilizzare e pertanto si procederà con la valutazione tenendo come riferimento i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2025 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Unità Immobiliare per mostra	**151,20 mq**	750,00 €/mq	€ 113.400,00	100,00%	€ 113.400,00
				Valore di stima:	**€ 113.400,00**

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 20	%
Oneri di regolarizzazione difformità catastali	- 2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione difformità edilizie	-10.000,00	€
Arrotondamento	-20,00	€

Valore finale di stima Lotto 1: **€ 78.700,00 (Euro settantottomilasettecento/00)**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Unità immobiliare destinata ad uffici ubicata in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (piano primo)

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un unità immobiliare urbanisticamente autorizzata come uffici, impropriamente ad abitazione, ubicata ai piani primo e sottotetto di un più ampio fabbricato promiscuo elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed al sottotetto, libero su tre lati, di complessive quattro unità immobiliari, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Strada Provinciale 1 Francigena n. 313 (già Località Biondo n. 24). L'unità imm obiliare si presenta in normali condizioni di conservazione e manutenzione, e risulta composta da quattro vani (già adibiti a soggiorno, cucina e camere), disimpegno e bagno. Corredata dalla proprietà esclusiva di ampio vano per soffitta al piano sottotetto accessibile internamente a mezzo di scala, e da terrazza prospiciente il lato nord. Corredato altresì da tutte le parti comuni del fabbricato e l'area su cui sorge lo stesso a norma dell'art. 1.117 del c.c., e comunque da tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sull'ingresso, disimpegno e vano scala (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 8 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700, sulla scala e disimpegno del piano seminterrato (identificati al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 9 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con l'unità immobiliare identificata dal subalterno 2 del mappale 700, sulla porzione di resede antistante il fabbricato (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 14 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni 1, 2, 6 e 7 del mappale 700 e dalla porzione di resede di ingresso al compendio (identificata al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU) dal subalterno 15 del mappale 700 del foglio 71, bene comune non censibile, esente da reddito) a comune con le unità immobiliari identificate dai subalterni

1, 2, 6 , 7 e 16 del mappale 700. L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore) attraverso servitù di passo su strada privata che insiste sulle attuali particelle catastali 1069, 481 1154, e 700 del foglio 71 di Pescaglia (LU) di proprietà di terzi, il tutto come risulta dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Lamberto Simi di Lucca in data 19 settembre 1979, repertorio n. 11.277, trascritto a Lucca il giorno 26 ottobre 1979 al n. 7805 di registro particolare, proseguendo poi attraverso la resede comune anche alla presente unità.

Identificato al Catasto Fabbricati di Pescaglia (LU): Fg. 71, part. 700, sub. 7

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

Si precisa che per la tipologia di immobile in esame non è stato possibile reperire valori comparabili nella zona di riferimento da poter utilizzare e pertanto si procederà con la valutazione tenendo come riferimento i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento ai dati rilevati nel 1° semestre dell'anno 2025 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Unità Immobiliare per uffici	**138,08 mq**	950,00 €/mq	€ 131.176	100,00%	€ 131.176,00
				Valore di stima:	**€ 131.176,00**

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 20	%
Oneri di regolarizzazione difformità catastali	- 2.000,00	€
Oneri di regolarizzazione difformità edilizie	- 10.000,00	€
Arrotondamento	- 40,00	€

Valore finale di stima Lotto 2: **€ 92.900,00 (Euro novantaduemilanovecento/00)**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un'ampia area della superficie catastale pari a mq. 5.217, o quanti siano a corpo e non a misura, dalla forma pressoché regolare (quadrata) e dalla giacitura piana, attualmente utilizzata come deposito materiale edile, ubicata in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni. Sull'area sono presenti materiale e rifiuti edili, macchinari, container e manufatti prefabbricati, nel vigente strumento urbanistico comunale classificata in a ree agricole e forestali.L'accesso all'area attualmente avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore) nel Comune di Pescaglia in frazione San Martino in Freddana, attraverso i beni descritti ai Lotti 1 e 2 per poi proseguire su aree di pertinenza del fabbricato commerciale (mappale 700 sub.16, mappale 701 e mappale 748), aree in precedenza tutte della medesima proprietà, fino a raggiungere il terreno descritto al Bene n°6 del presente lotto e da qui attraversando il Torrente Freddana a mezzo di ponticello carrabile. Detto passaggio avviene in assenza di specifica regolamentazione.

Identificato al Catasto Fabbricati di Lucca (LU) - Fg. 32, Part. 217

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

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 2.070, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali dalla giacitura piana, in parte in stato di abbandono, ed in parte essendo contigue all'area di cui al Bene n°3 utilizzate come deposito materiale edile, nel vigente strumento urbanistico comunale classificato in aree agricole e forestali, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. allo Scasso Mazzoni. L'accesso ai terreni attualmente avviene direttamente dall'area descritta al Bene n°3 con le medesime modalità già descritte.

Identificato al Catasto Terreni di Lucca (LU) - Fg. 32, Part. 23 e Part. 24

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

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. sotto Colfranco

Diritti Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 5.440, o quanti siano a corpo e non a misura, dalla giacitura piana, in stato di abbandono, nel vigente strumento urbanistico comunale classificato in a ree agricole e forestali, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Castagnori, Loc. sotto Colfranco. L'accesso al terreno avviene da strada interpoderale, in parte rinvenibile anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico insistente su proprietà di terzi.

Identificato al Catasto Terreni di Lucca (LU) - Fg. 32, Part. 161

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

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Loc. Biondo

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un appezzamento di terreno della superficie catastale pari a mq. 1.160, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali dalla giacitura piana, in stato di abbandono, separate dall'area di cui al Bene n°3 dal Torrente Freddana, nel vigente strumento urbanistico comunale classificato in aree agricole all'interno della fascia di rispetto fluviale in aree di naturale esondazione, mentre nel Piano Operativo Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio adottato a seguito di delibera della Giunta dell'Unione n. 67 del 16/07/2025, l'area risulta inserita in area ricadente in territorio rurale, a ree agricole periurbane di pertinenza degli insediamenti storici e di fondovalle, e fasce di rispetto dai depuratori, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione San Martino in Freddana, Loc. Biondo.L'accesso ai terreni attualmente avviene dalla Strada Provinciale 1 Francigena (Via per Camaiore), attraverso i beni descritti ai Lotti 1 e 2 per poi proseguire su aree di pertinenza del fabbricato commerciale (mappale 700 sub.16, mappale 701 e mappale 748), aree in precedenza tutte della medesima proprietà, fino a raggiungere il terreno descritto. Detto passaggio avviene in assenza di specifica regolamentazione.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 71, Part. 479, e Part. 480

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

Si precisa che la valutazione dei terreni, in mancanza di comparabili qualificati, è stata operata consultando i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Lisa rilevati dalla Commissione Provinciale Espropri, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare 2022 (ultimi dati disponibili).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Area urbana	**5.750 mq**	2,80 €/mq	€ 16.100,00	100,00%	€ 16.100,00
Bene N° 4 - Terreno	**2.070 mq**	2,80 €/mq	€ 5.796,00	100,00%	€ 5.796,00
Bene N° 5 - Terreno	**5.440 mq**	2,80 €/mq	€ 15.232,00	100,00%	€ 15.232,00
Bene N° 6 - Terreno	**1.160 mq**	0,30 €/mq	€ 348,00	100,00%	€ 348,00
				Valore di stima:	**€ 37.476,00**

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 20	%
Oneri di regolarizzazione difformità edilizie	- 10.000,00	€
Arrotondamento	- 80,80	€

Valore finale di stima Lotto 3: **€ 19.900,00 (Euro diciannovemilanovecento/00)**

LOTTO 4

- **Bene N° 7** - Rudere di fabbricato rurale corredato da terreno ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Tempagnano, Loc. nel Monte

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su dei ruderi di un vecchio fabbricato rurale corredato da ampio appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 46.794, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da quattro particelle catastali di natura montana fortemente scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono , ubicato in Comune di Borgo a Mozzano (LU), frazione Tempagnano, Loc. nel Monte. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Vicinale di San Graziano.

Identificato al Catasto Fabbricati di Borgo a Mozzano (LU) - Fg. 39, Part. 193, ed al Catasto Terreni di Borgo a Mozzano (LU) - Fg. 39, Part. 3, Part. 5, Part. 7, e Part. 163

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

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Fibbiano, Loc. Fontanacce

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 8.300, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da un unica particella catastale di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Fibbiano, Loc. Fontanacce. Il terreno non è raggiungibile con i normali mezzi motorizzati, e risulta intercluso tra le altre proprietà.

Identificato al Catasto Terreni di Camaiore (LU) - Fg. 34, Part. 80

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

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Santa Maria Albiano, Loc. Collicello

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 10.680, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da quattro particelle catastali di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Camaiore (LU), frazione Santa Maria Albiano, Loc. Collicello. L'accesso al terreno avviene da strada interpoderale, in parte rinvenibile anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico insistente su proprietà di terzi, e risulta non raggiungibile con i normali mezzi motorizzati.

Identificato al Catasto Terreni di Camaiore (LU) - Fg. 73, Part. 538, Part. 648, Part. 656, e Part. 659

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

- **Bene N° 10** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. al Melo

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 29.960, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da cinque particelle catastali di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. al Melo. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Vicinale di Pedogna.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 54, Part. 12, Part. 30, Part. 31, Part. 32 e Part. 33

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

- **Bene N° 11** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. Colle Lungo

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****U, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 12.670, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da un unica particella catastale di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Fiano, Loc. Collelungo. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Vicinale di Fonticchio.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 55, Part. 102

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

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Piegaio, Loc. al Metatello

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 44.370, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da tre particelle catastali di cui una separata dal solco denominato di Bosastio, di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Piegaio, Loc. al Metatello. L'accesso al terreno avviene da strada interpoderale, in parte rinvenibile anche sulla mappa catastale con un tratteggio grafico insistente su proprietà di terzi.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 58, Part. 62, Part. 63, e Fg. 59, Part. 2

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

- **Bene N° 13** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Loppeglia, Loc. al Passetto

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 11.720, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali, di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Loppeglia, Loc. al Passetto. L'accesso ai terreni avviene sia dalla Strada Vicinale da Lucente a San Graziano che da Strada Vicinale da Torcigliano a Lucente.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 64, Part. 21, e Part. 22

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

- **Bene N° 14** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Torcigliano, Loc. alle Cerrete

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno boscato della superficie catastale pari a mq. 12.580, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da quattro particelle catastali, di natura collinare in parte scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Torcigliano, Loc. alle Cerrete. L'accesso ai terreni avviene sia dalla Strada Vicinale delle Cerrette.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 65, Part. 52, Part. 53, Part. 54, e Part. 56

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

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Dinucci

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 1.260, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali, di natura collinare poco scoscesa, e di forma regolare (a forma di L), incolto ed in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Dinucci. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Comunale Ghiaia.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 66, Part. 139 e Part. 272

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

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. A Rondò

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 19.908, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da due particelle catastali, di natura collinare poco scoscesa, e di forma irregolare, in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. A Rondò. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Comunale di Monsagrati Alto.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 67, Part. 200 e Part. 206

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

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Sotto la Chiesa

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale pari a mq. 12.420, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da sei particelle catastali, di natura collinare poco scoscesa, e di forma irregolare, in parte olivati in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Pescaglia (LU), frazione Monsagrati, Loc. Sotto la Chiesa. L'accesso ai terreni avviene dalla Strada Comunale di Monsagrati Alto.

Identificato al Catasto Terreni di Pescaglia (LU) - Fg. 67, Part. 98, Part. 143, Part. 238, Part. 239, Part. 240 e Part. 242

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

Si precisa che la valutazione dei terreni, in mancanza di comparabili qualificati, è stata operata consultando i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Lisa rilevati dalla Commissione Provinciale Espropri, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare 2022 (ultimi dati disponibili).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno	46.904 mq	0,40 €/mq	€ 18.761,60	100,00%	€ 18.761,60
Bene N° 8 – Terreno	8.300 mq	0,40 €/mq	€ 3.320,00	100,00%	€ 3.320,00
Bene N° 9 – Terreno	10.680 mq	0,65 €/mq	€ 6.942,00	100,00%	€ 6.942,00
Bene N° 10 - Terreno	29.960 mq	0,40 €/mq	€ 11.984,00	100,00%	€ 11.984,00
Bene N° 11 - Terreno	12.670 mq	0,40 €/mq	€ 5.068,00	100,00%	€ 5.068,00
Bene N° 12 - Terreno	44.370 mq	0,40 €/mq	€ 17.748,00	100,00%	€ 17.748,00
Bene N° 13 - Terreno	11.720 mq	0,40 €/mq	€ 4.688,00	100,00%	€ 4.688,00
Bene N° 14 - Terreno	12.580 mq	0,40 €/mq	€ 5.032,00	100,00%	€ 5.032,00
Bene N° 15 - Terreno	1.260 mq	1,30 €/mq	€ 1.638,00	100,00%	€ 1.638,00
Bene N° 16 - Terreno	19.908 mq	0,40 €/mq	€ 7.963,20	100,00%	€ 7.963,20
Bene N° 17 - Terreno	12.420 mq	0,40 €/mq	€ 4.968,00	100,00%	€ 4.968,00
				Valore di stima:	**€ 88.112,80**

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 20	%
Arrotondamento	- 90,24	€

Valore finale di stima Lotto 4: **€ 70.400,00 (Euro settantamilaquattrocento/00)**

LOTTO 5

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Nozzano Castello, lungo l'argine del Fiume Serchio

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti ai signori **** Omissis ****, per i diritti di ½ (un mezzo) ciascuno, su di un ampio appezzamento di terreno in golena del Fiume Serchio della superficie catastale pari a mq. 14.020, o quanti siano a corpo e non a misura, costituito da quattro particelle catastali di natura pianeggiante, e di forma regolare (trapezoidale), in completo stato di abbandono, ubicato in Comune di Lucca (LU), frazione Nozzano Castello, lungo argine del Fiume Serchio. Sui terreni in esame risultano presenti una cabina di trasformazione dell'energia elettrica di

vecchia costruzione e attualmente dismessa, ed un ampio manufatto in cemento armato per la lavorazione degli inerti ormai in disuso. L'accesso ai terreni avviene direttamente dalla Via di Poggio.

Identificato al Catasto Terreni di Lucca (LU) - Fg. 150, Part. 730, Part. 731, Part. 732 e Part. 733

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

Si precisa che la valutazione dei terreni, in mancanza di comparabili qualificati, è stata operata consultando i Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicati dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Lisa rilevati dalla Commissione Provinciale Espropri, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati e rilevati nell'anno solare 2022 (ultimi dati disponibili).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 18 - Terreno	**14.020 mq**	1,70 €/mq	€ 23.834,00	100,00%	€ 23.834,00
				Valore di stima:	**€ 23.834,00**

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	- 20	%
Oneri di regolarizzazione difformità edilizie	- 13.000,00	€
Arrotondamento	- 67,20	€

Valore finale di stima Lotto 5: **€ 6.000,00 (Euro seimila/00)**

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- vista l'epoca di costruzione, l'immobile non rispetta i dettami normativi in materia di contenimento energetico degli edifici (D.Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, e L.R.T. nº 39/2005), requisiti acustici passivi degli edifici (D.P.C.M. 5 dicembre 1997) e sistema costruttivo antisismico per il grado di sismicità attuale della zona.

si sottolinea inoltre che NON sono state effettuate le seguenti verifiche:

- misurazione dell'effettiva superficie 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, interramento 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 residuati 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 singole unità immobiliari 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. nº 39/2005 e s. m. i.) delle singole unità immobiliari 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 singole unità immobiliari 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;

E' opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte 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.

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.

Lucca, li 30/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rinaldi Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Certificati di destinazione urbanistica
- ✓ Certificati di stato civile dei soggetti esecutati