TRIBUNALE DI LUCCA

Fallimento impresa individuale con sede in Lucca, viale Regina Margherita n. 153 p.IVA R.F. N° 27/2020

Giudice Delegato: Dott. Cecilia Ciolfi.

Curatore: Dott. Comm. Paola Del Prete.

Oggetto: Relazione di stima.

****

Lo scrivente Geom. Fabio Dinelli, con studio in Lucca, viale San Concordio n. 996/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n. 1846 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore della Procedura Fallimentare dell'impresa individuale con sede in Lucca, viale Regina Margherita n. 153 cod. fisc. e numero REA p.IVA e del titolare sig. nato a il cod. fisc. deceduto a Lucca il di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società e del socio.

Accettato l'incarico venivano eseguite ricerche ipotecarie su base nazionale, ed in seguito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca, al fine di identificare i beni.

Esperite tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucca, per controllare la regolarità edilizia dei fabbricati e la destinazione urbanistica dei terreni.

A conclusione di quanto sopra, dopo l'analisi dei dati e delle notizie raccolte si è a riferire quanto appresso.

RELAZIONE DESCRITTIVA DI STIMA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE E STIMA:

Diritti di tre quarti (3/4) di piena proprietà su appezzamento di terreno di natura pianeggiate della superficie catastale di mq. 500, ubicato in Comune di Lucca, frazione Tempagnano, internamente alla via di Tempagnano, all'altezza del civico 757.

Trattasi di terreno di natura pianeggiante in completo stato di abbandono, dove sono presenti alcuni alberi di alto fusto; sullo stesso alla data del sopralluogo erano presenti due autoveicoli in stato di abbandono, container metallico, box in lamiera e casetta in legno di tipo prefabbricato, il tutto in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Il terreno risulta essere parzialmente recintato ad ovest nord ed est con recinzione costituita da pali di legno e rete metallica, a sud confina con la recinzione in muratura che correda la casa di cui al mappale 413, infine è presente nell'angolo sud-est sbarra metallica priva di automazione.

Si accede al terreno dalla via di Tempagnano attraverso servitù su strada privata realizzata su porzione dei mappali 408, 415, 413 e 407; servitù costituita come da atto Notaio Lamberto Simi del 27/11/1987 repertorio n. 18455 trascritto a Lucca il 15/12/1987 n. 9624 di reg. part..

Si precisa inoltre che la strada privata è stata costituita e regolata come da atto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057 ed ivi trascritto il 04/11/1986 al n. 8856 di reg. part..

Si fa presente che non è stata rintracciata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca la specifica trascrizione della servitù di passo a favore dei mappali 412, 384 e 25 del foglio 135 di Lucca, regolata dall'atto Notaio Lamberto Simi del 27/11/1987 sopra citato.

Infine si fa presente che dall'analisi dello stato dei luoghi e dell'atto di provenienza è emerso che lungo tutto il fronte est per una costante larghezza di ml. 5,00 , è stata costituita servitù di passo carraio da esercitarsi in qualunque epoca e con qualsiasi mezzo a favore dei limitrofi mappali 384 e 25 del foglio 135 di Lucca; le parti, nell'atto, hanno acconsentito reciprocamente all'asfaltatura di detta viabilità con le relative opere ed eventuale passaggio nel sottosuolo della stessa di tubazioni per energia elettrica, gas, acqua, fognatura e telefono con spese a carico della parte richiedente la miglioria e con successiva manutenzione, per quanto concerne la sola viabilità, da dividersi in parti uguali tra gli usufruendi.

Si precisa che presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca di detta servitù non è stata individuata la specifica trascrizione.

CONFINI:

Il bene confina nel complesso a nord beni di cui al mappale 384; ad est con beni di cui ai mappali 523 e 407; ad ovest con canaletta; a sud con beni di cui al mappale 413, tutti del foglio 135 di Lucca, salvo se altri o meglio di fatto.

STATO DI POSSESSO:

Il bene oggetto di stima alla data del sopralluogo, eseguito nell'anno 2026, risultava libero da locazioni, pertanto lo stesso è nella disponibilità della procedura fallimentare.

REFERENZE CATASTALI:

Il tutto è censito presso l'Agenzia delle Entrare di Lucca, Ufficio del Territorio, attualmente sempre intestato a nato a proprietà in regime di comunione dei beni e nata proprietà in regime di comunione dei beni, come segue:

Catasto Terreni del Comune di Lucca:

- foglio 135 mappale 412, qualità seminativo arborato irriguo classe 2 superficie 500 mq., deduzione <C1;C2;B1**,** Reddito Dominicale € 3,29 Reddito Agrario € 3,49.

Ai fini della cronistoria al Catasto Terreni si precisa che il mappale 412 di mq. 500 deriva dal mappale 384 di mq. 3.190 giusto frazionamento del 18/11/1987 in atti dal 28/08/1996 D.V. 474/88 n. 251.1/1987; il mappale 384 di mq. 3.190 deriva dal mappale 25 di mq. 6.700 giusto frazionamento in atti dal 07/06/1988 D.V. 6123/87 n. 68.1/1982; il mappale 25 di mq. 6.700 proviene dall'impianto meccanografico del 13/09/1974.

PROVENIENZA E STORIA NEL VENTENNIO:

I diritti di 3/4 di piena proprietà del fabbricato sono pervenuti al sig. come segue:

a)- i diritti di 1/2 di proprietà per atto Notaio Lamberto Simi del 27/11/1987 repertorio n. 18455 trascritto a Lucca il 15/12/1987 al n. 9624 di reg. part., da potere dei sig.ri

e

b)- i diritti di 1/4 di piena proprietà per accettazione espressa di eredità della sig.ra nata a deceduta in Lucca il atto del Notaio Luisa Trombetta del 19/05/2022 repertorio n. 3673 registrato a Viareggio il 01/06/2022 al n. 3120 serie 1T e trascritto a Lucca il 01/06/2022 al n. 7281 di reg. part..

L'Esperto stimatore fa presente che non è stata presentata la dichiarazione di successione di gli eredi legittimi della stessa sono marito, figlio, figlio.

I chiamati all'eredità figlio del de cuius,

e

rispettivamente figlio e figlia di hanno rinunciato all'eredità con verbale ricevuto dalla cancelleria del Tribunale di Lucca, Volontaria Giurisdizione del 18/12/2019 repertorio n. 3406/2019 V.G. n. 5425/2019 registrato a Lucca il 21/01/2020 al n. 171 serie 4.

figlio di ha rinunciato all'eredità con verbale ricevuto dalla cancelleria del Tribunale di Lucca, Volontaria Giurisdizione del 09/11/2021 repertorio n. 2534/2021 V.G. n. 4465/2021 registrato a Lucca il 13/01/2022 al n. 74 serie 4.

In conseguenza delle rinunzie di e dei di lui figli si è accresciuta la quota dei sig.ri e del figlio che non ha rinunciato nella misura di 1/4 ciascuno di piena proprietà in quanto la defunta era

titolare dei diritti di 1/2 di piena proprietà pervenuto per atto Lamberto Simi sopra menzionato.

Ai fini della cronistoria nei passaggi oltre il ventennio si precisa che i beni erano di proprietà dei sig.ri e pervenuti per successione del padre nato a , apertasi a Lucca il come da dichiarazione di successione n. 811 vol. 1160 registrata a Lucca il 16/08/1977 ed ivi trascritta il 09/09/1977 al n. 6350 di reg part. e seguente atto di divisione Notaio Nicolò Pugliese del 12/05/1982 repertorio n. 187241 registrato a Lucca il 25/06/1982 al n. 2772 ed ivi trascritto il 25/05/1982 al n. 4524 di reg. part..

VINCOLI E SERVITÙ:

L'area dove è posto l'immobile oggetto di stima non è sottoposto a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica e/o storico-artistica che siano involgenti i beni in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Si precisa inoltre che il bene risulta vincolato da:

a)- servitù a favore, per accedere al terreno oggetto di stima, dalla via di Tempagnano attraverso servitù su strada privata realizzata su porzione dei mappali 408, 415, 413 e 407; servitù costituita come da atto Notaio Lamberto Simi del 27/11/1987 repertorio n. 18455 trascritto a Lucca il 15/12/1987 n. 9624 di reg. part.. Si precisa inoltre che la strada privata è stata costituita e regolata come da atto Notaio Lamberto Simi del 16/10/1986 repertorio n. 17331 registrato a Lucca il 04/11/1986 al n. 6057 ed ivi

trascritto il 04/11/1986 al n. 8856 di reg. part.. Si fa presente che non è stata rintracciata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca la specifica trascrizione della servitù di passo a favore dei mappali 412, 384 e 25 del foglio 135 di Lucca regolata dall'atto Notaio Lamberto Simi del 27/11/1987 sopra citato;

b)- servitù contro di passaggio carraio da esercitarsi in qualunque epoca e con qualsiasi mezzo, fondo servente mappale 412, fondi dominanti mappali 384 e 25, regolata come meglio descritto nell'atto Notaio Lamberto Simi del 27/11/1987 repertorio n. 18455 trascritto a Lucca il 15/12/1987 n. 9624 di reg. part.; servitù gravante lungo tutto il fronte est del terreno distinto dal mappale 412, per una costante larghezza di ml. 5,00. Le parti, nell'atto, hanno acconsentito reciprocamente all'asfaltatura di detta viabilità con le relative opere ed eventuale passaggio nel sottosuolo della stessa di tubazioni per energia elettrica, gas, acqua, fognatura e telefono con spese a carico della parte richiedente la miglioria e con successiva manutenzione, per quanto concerne la sola viabilità, da dividersi in parti uguali tra gli usufruendi; si precisa che presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucca per detta servitù non è stata rintracciata la specifica trascrizione.

SITUAZIONE EDILIZIA:

La verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione ai soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto gli aventi titolo sono molteplici, pertanto elenco dei provvedimenti indicati potrebbe risultare incompleto, in quanto non si può escludere che ve ne siano altri.

Si premette che, per gli eventuali interventi eseguiti con, eventuali, Denuncia Inizio Attività, S.C.I.A., C.I.L.A. o di qualsiasi asseverazione in genere, lo scrivente non ha

effettuato il controllo di conformità degli asseveramenti, già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante e NON è stato verificato l'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio e/o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, salvo quanto reperito nel fascicolo del titolo abilitativo Comunale.

Inoltre si precisa che non è stata effettuata la verifica dei confini del terreno e dell'effettiva superficie del lotto, nonché indagini geologiche, geotecniche e la verifica dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei.

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli archivi del Comune di Lucca, Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio e relativamente alla situazione edilizia relaziona quanto sotto.

Il rapporto di valutazione è stato redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici uffici; pertanto il tecnico estimatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori e/o omissioni derivanti da documentazione errata, carente o non aggiornata.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 47/85, della Legge 724/94, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), Legge Regionale n. 1 del 2005 e Legge Regionale n. 65 del 2014 e successive modificazioni ed integrazioni, per i manufatti presenti in loco e per le opere di sistemazione quali recinzioni, apposizione di sbarra, non sono stati rintracciati specifici titoli edilizi, pertanto per le opere non autorizzate, il futuro aggiudicatario dovrà presentare Domanda di Sanatoria ai sensi della L.R.T. n. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali, sui quali il sottoscritto non può esprimersi ed in caso di

diniego procedere, a propria cura e spesa, ad effettuare la rimessione in pristino con quanto autorizzato.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sul bene, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte non è possibile, per la determinazione dei costi necessari per l'eliminazione delle irregolarità, che comporta valutazioni di carattere discrezionale, possa l'Esperto stimatore sostituirsi a quello che compete per Legge all'Amministrazione Comunale ed agli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali vigenti nella zona, deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, per quanto attiene circa gli importi economici, relativi ad oneri e spese per la regolarizzazione, in parte con rimessione in pristino con quanto autorizzato, certificazioni, attestazioni, onorari professionali, sostituzione delle eventuali coperture in eternit, ecc., che restano a carico dell'aggiudicatario, non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti, in termini orientativi, riducendo il valore di stima a metro quadro.

Pertanto quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli eventuali importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Si ritiene infine che i manufatti precari presenti sul posto, box in lamiera e casetta di legno in fatiscenti condizioni di manutenzione, debbano essere rimossi.

PREVISIONI URBANISTICHE:

Dall'esame del Certificato di Destinazione urbanistica n. 325/2026 rilasciato dal Comune di Lucca in data 05/03/2026, il bene di cui al mappale 412 foglio 135 è inquadrato come segue:

- il terreno distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucca o al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in qualità di pertinenza avente superficie >= 5.000 mq, secondo i riferimenti catastali elencati a seguire, interseca le zone del Piano Operativo vigente come riportato sinteticamente in tabella e descritto:

CATASTO		PIANO STRUTTURALE	PIANO OPERATIVO	
FOGLIO	MAPPALE	TERRITORIO	ZONA	ARTICOLO
135	412	Urbanizzato	**TOTALE** B2 - Tessuti degli insediamenti sfrangiati e dei contesti marginali	32

- il terreno, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Lucca o al Nuovo Catasto Edilizio Urbano in qualità di pertinenza avente superficie >= 5.000 mq, secondo i riferimenti catastali elencati a seguire, ricade in area vincolata, per superficie

parziale/totale, secondo le specifiche riportate nella tabella seguente:

CATASTO		VINCOLO
FOGLIO	MAPPALE	TIPO DI VINCOLO
135	412	nessuno

PRECISAZIONI ED ASSUNZIONI:

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

1)- 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;

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

Si precisa che NON sono state effettuate le seguenti verifiche :

- verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

- indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;

- 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, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati presenti sul terreno del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità su eventuali titoli edilizi rilasciati o asseverati sull'immobile, risultando gli accertamenti eseguiti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici;
- verifiche specifiche in ordine alla apposizione a distanza legale di eventuali tubazioni ed impianti tecnologi in genere, del quale, pertanto, si ignora la conformità.

GIUDIZIO SULLA COMODA DIVISIBILITÀ:

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto stimatore fa presente che i principi sono disciplinati dagli articoli 720 e 1114 c.c., i quali presuppongono che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive.

Il bene oggetto di valutazione, nel suo complesso, per morfologia, sua disposizione rispetto alla proprietà limitrofe non risulta comodamente divisibile, come da quote di spettanza al fallito.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 23/04/2026, l'immobile di proprietà del sig. ,

risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1)- Iscrizione contro 13/09/2017 reg. part. n. 2090:

Reg. Part. n. 2090 del 13/09/2017 iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo atto del Tribunale di Firenze del 08/08/2017 repertorio n. 4285/2017, a favore della con sede in p.IVA contro

e

gravante sui diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 412 e Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 135 mappale 408; la formalità grava anche contro . Ipoteca iscritta per la complessiva somma di € 53.470,53.

A margine della nota sono presente due annotamenti:

a)- annotazione del 28/07/2023 n. 1780 di reg. part., restrizione di beni, immobile liberato dal gravame mappale 409 foglio 135 di Lucca Catasto Fabbricati;

b)- annotazione del 06/06/2025 n. 930 di reg. part., restrizione di beni, immobile liberato dal gravame mappale 408 foglio 135 di Lucca Catasto Fabbricati;

2)- Trascrizione contro del 02/10/2017 reg. part. n. 10504:

Reg. Part. n. 10504 del 02/10/2017 trascrizione del verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare atto degli Ufficiali Giudiziari di Lucca del 22/09/2017 repertorio n. 5229, a favore della società con sede in

p.IVA contro

gravante sui diritti di 1/2 di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 412 e Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 135 mappale 408.

A margine della nota è presente annotamento:

a)- annotazione del 06/06/2025 n. 928 di reg. part., restrizione di beni, immobile liberato dal gravame mappale 408 foglio 135 di Lucca Catasto Fabbricati;

3)- Trascrizione contro del 12/08/2020 reg. part. n. 7574:

Reg. Part. n. 7574 del 12/08/2020 trascrizione della sentenza di fallimento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 25/02/2020 repertorio n. 44, a favore della

contro

gravante sui diritti di 1/2 di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 412 e Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 135 mappale 408;

4)- Trascrizione contro del 31/01/2024 reg. part. n. 1385:

Reg. Part. n. 1385 del 31/01/2024 trascrizione della sentenza di fallimento derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca del 24/01/2024 repertorio n. 30, a favore della

contro

gravante sui diritti di 3/4 di piena proprietà dei beni immobili distinti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Lucca foglio 135 mappale 412 e Catasto Fabbricati del medesimo Comune foglio 135 mappale 408.

METODOLOGIA PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

Per la determinazione della “Superficie Commerciale” il sottoscritto Esperto stimatore ha ritenuto corretto utilizzare la superficie catastale del bene, la stessa è stata individuata dall'ultima visura catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio.

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

Si precisa che trattasi di bene immobile da assoggettarsi a vendita, per l'effettuazione della quale è necessario fissare il prezzo di vendita, e pertanto verrà applicato il procedimento sintetico-comparativo, le fasi del procedimento prevedono:

1. Individuazione del parametro tecnico di riferimento;
2. Selezione del campione di beni immobiliari simili di cui sia noto il prezzo e le caratteristiche tecniche per la comparazione;
3. Analisi della distribuzione di frequenza dei prezzi unitari (o parametrici);
4. Comparazione tra il valore del bene da stimare ed il prezzo più frequente tra quelli rilevati nel mercato;
5. Calcolo della superficie convenzionale e/o commerciale;
6. Stima del valore di mercato.

SVILUPPO E STIMA:

A seguito di specifiche ricerche nella zona limitrofa non si sono individuati adeguati comparabili, in quanto la maggiore tipologia di atti presenti prevede compravendite di civili abitazioni con annessi giardini a corredo delle abitazioni.

Inoltre tra gli annunci delle agenzie immobiliari sia di zona sia online non si sono trovate offerte di vendita di terreni delle stesse caratteristiche di cui al bene oggetto di valutazione.

Il sottoscritto Esperto stimatore, pertanto, in base agli elementi sopra esposti, considerati i valori unitari assunti presso colleghi, tenuto conto anche delle attuali condizioni del mercato, vista la destinazione urbanistica del terreno, ritiene che immobili delle stesse caratteristiche e condizioni di cui sopra, vengono offerti sul mercato, tenendo conto di quanto sopra rilevato, a prezzi che oscillano intorno ai € 18,00 / € 22,00 al mq., detto

prezzo unitario, tiene conto delle servitù presenti, il tutto come pervenuto dai titoli di provenienza.

Pertanto adottando un prezzo medio, si ottiene il seguente risultato:

valore al mq. di riferimento per la stima pari ad € 20,00 (Euro venti/00).

€ 20,00 x 500 mq. = € 10.000,00 (valore dell'intera piena proprietà).

Poiché il sig. è titolare della sola quota di 3/4 di proprietà, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto stimatore, il valore della sua quota è pari ad € 7.500,00 (Euro settemilacinquecento/00).

VALUTAZIONE IN SEDE DI VENDITA AI PUBBLICI INCANTI:

Nel caso di vendita ai pubblici incanti, la cessione del bene deve avvenire in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20% sul valore sopra stimato.

€. 7.500,00 - 20% = **€. 6.000,00 (Euro seimila/00)**.

CONCLUSIONI:

Alla presente relazione, la quale consta di diciotto fogli scritti su diciotto pagine, si allega la seguente documentazione che ne costituisce parte integrante:

- Allegato n. 1 Estratto mappa catastale;
- Allegato n. 2 Estratto mappa satellitare;
- Allegato n. 3 Estratto di mappa satellitare sovrapposto con mappa catastale;
- Allegato n. 4 Visure catastale del bene;

- Allegato n. 5 Fotografie;
- Allegato n. 7 Atto di provenienza;
- Allegato n. 8 atto di costituzione e regolamentazione strada privata;
- Allegato n. 9 visura camerale.

Avendo espletato completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lucca, 27 aprile 2026

L'Esperto stimatore

Geom. Fabio Dinelli