

TRIBUNALE DI LUCCA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Sodini Valentina, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	20
Corrispondenza catastale.....	22
Stato conservativo.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	28
Regolarità edilizia.....	30
Stima / Formazione lotti.....	31
Riserve e particolarità da segnalare.....	39
Riepilogo bando d'asta.....	42
Lotto Unico.....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.....	46
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 91.200,00.....	46
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49

All'udienza del 29/09/2025, il sottoscritto Geom. Sodini Valentina, con studio in Via Pesciatina 173-Lunata - 55012 - Capannori (LU), email geom.sodinivalentina@gmail.com, PEC valentina.sodini@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Pieve Fosciana (LU) - frazione Pontecosi, Località "Roncaccio" e "Pianetto"

DESCRIZIONE

Diritti dell'intera piena proprietà su n.40 appezzamenti di terreno a leggero e medio declivio tutti pressochè di forma irregolare e senza particolari colture, posti in Comune di Pieve Fosciana (LU), frazione Pontecosi località "Roncaccio" e località "Pianetto" per una superficie complessiva e catastale di mq 174.275,00.

In generale, visto il numero importante di terreni e senza eseguire riconfinazioni, complessivamente il sottoscritto Esperto può indicare le suddette informazioni inerenti gli accessi:

-che i terreni, sono solo in parte confinanti tra di loro e accessibili a mezzo pedonale;

-alcuni terreni posti in prossimità degli edifici (parte abitativi e parte stalle di proprietà degli Esecutati, ma non rientranti nel pignoramento) sono raggiungibili, a mezzo stradello pedonale e carrabile che si dirama dalla Strada Provinciale 16 per S.Romano fino a raggiungere i fabbricati di proprietà degli Esecutati, stradello che in buona parte sembrerebbe ricadere sui suddetti terreni in oggetto, il tutto da quanto è stato possibile vedere anche attraverso google earth;

-alcuni terreni sono, con ragionevole sicurezza, oltre che da quanto è stato possibile osservare attraverso la mappa catastale, accessibili mediante il passaggio su terreni confinanti di proprietà di terze persone: la servitù esercitata non risulta trascritta;

-alcuni terreni nei pressi dei fabbricati di proprietà degli Esecutati (immobili non pignorati) risultano alla data della presente stima interclusi a causa del mancato pignoramento degli edifici e delle loro resedi pertinenziali con i quali confinano.

Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Pieve Fosciana (LU) - frazione Pontecosi, Località "Roncaccio" e "Pianetto"

Si rimanda a modulo di controllo trasmesso dal Custode I.V.G..

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****
- ***** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: *****

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

- ***** (Proprietà 1/2)
- ***** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale: comunione legale dei beni.

Gli Esecutati ***** e a *****, hanno contratto matrimonio in Comune di Pieve Fosciana (LU) il 28/04/1973. Dall'Estratto per riassunto dall'Atto di Matrimonio rilasciato dal suddetto Comune di Pieve Fosciana in data 13/10/2025 non risultano annotazioni: pertanto gli Esecutati sono in regime di comunione dei beni.

CONFINI

I terreni censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Lucca, Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana, confinano con:

1. il mappale 1530 confina con i mappali 1531, 4582, 1517 e 1539;
2. il mappale 1564 confina con i mappali 1565 su più lati e 1533;
3. il mappale 1538 confina con i mappali 4499, 4496, 1522, 4498 e 1509;
4. il mappale 1539 confina con i mappali 1531, 1530, 4582, 1533, 1565, 5683 e 7189;
5. il mappale 1542 confina con i mappali 9256 su più lati;
6. il mappale 4582 confina con i mappali 1517 su più lati, 1530, 1539, 1515, 1533, 1528 e 1527;
7. il mappale 6364 confina con i mappali 4347 e 1565;
8. il mappale 4171 confina con i mappali 9259, 5533, 5537, 8785 e 9256;
9. il mappale 1540 confina con i mappali 8782, 9259, 7189 e Strada Comunale di Campaese
10. il mappale 1517 confina con i mappali 4582 su più lati, 1530, 1531 e Strada Comunale di Capaese;
11. il mappale 5540 confina con i mappali 6970 e Strada Vicinale del Roncaccio;

12. il mappale 1499 confina con i mappali 880, 1498 e 1520;

13. il mappale 1565 confina con i mappali 1539, 5683, 6361 e 1533 su più lati;

14. il mappale 1494 confina con i mappali 4485 su più lati, 893 e 1496;

15. il mappale 1497 confina con i mappali 1496 su più lati e Fiume di Corfino;

16. il mappale 5533 confina con i mappali 4171;

17. il mappale 883 confina con i mappali Fiume di Corfino, 4531 su più lati e 882;

18. il mappale 1543 confina con i mappali 4846, 1551, 1537, 1521, 1520, 5536 e Strada Vicinale del Roncaccio;

19. il mappale 5537 confina con i mappali 4171 e Strada Vicinale del Roncaccio;

20. il mappale 1533 confina con i mappali 1528, 1564, 1565 su più lati, 1539 e da Strada Provinciale 16 per S.Romano;

21. il mappale 892 confina con i mappali 860, 9262, 8589 e 5542;

22. il mappale 4536 confina con i mappali 4146 su più lati e 4535;

23. il mappale 5536 confina con i mappali 1543 e 1520;

24. il mappale 4486 confina con i mappali 4492 e 4485 su più lati;

25. il mappale 1509 confina con i mappali 1538, 1502, 1508, 4494, 1522 e 4498;

26. il mappale 882 confina con i mappali 848, 4530, 849, 885 e 4531;

27. il mappale 4535 confina con i mappali 4536 e 4146 su più lati;

28. il mappale 885 confina con i mappali 882, 849, 887, 4531;

29. il mappale 1504 confina con i mappali 9262 su tutti lati;

30. il mappale 1520 confina con i mappali 1521, 1499 1498, 5536 e 1543;

31. il mappale 1531 confina con i mappali con strada vicinale, 1517, 1530, 1539 e con strada Comunale di Capaese;

32. il mappale 1569 confina con i mappali 7193, 7194, 5546 e 1570;

33. il mappale 1570 confina con i mappali 1569 e 5546;

34. il mappale 4492 confina con i mappali 4486 e 4485 su più lati;

35. il mappale 4494 confina con i mappali 1522, 4496 e 1509;

36. il mappale 5542 confina con i mappali 880 e 8589;

37. il mappale 5543 confina con i mappali 8589 e 880;

38. il mappale 5546 confina con i mappali 1569, 1570 e 9256;

39. il mappale 6970 confina con i mappali 5540 e strada Vicinale del Roncaccio;

40. il mappale 6972 confina con i mappali 6970 e 5539;

tutti ricadenti nel Foglio 1 del Comune di Pieve Fosciana, salvo se altri e meglio di fatto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Catastale	Altezza	Piano
Terreni	174275,00 mq	174275,00 mq	1	174275,00 mq	0,00 m	
Totale superficie catastale:				174275,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie catastale complessiva:				174275,00 mq		

Il sottoscritto Esperto precisa che i terreni sono catastalmente censiti alcuni come pascolo, mentre altri come seminativo, seminativo arborato, bosco ceduo, castagnato da frutto, prato e prato arborato, vigneto, area di fabbricato dm, per una complessiva consistenza catastale pari a mq. 174.275,00.

Gli Esecutati ***** sono titolari dei diritti di proprietà di 1/2 ciascuno sui terreni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare, il tutto come verificato dal sottoscritto Esperto.

La trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 23/06/2025 n. 7935 di Reg. Part., riporta come quota pignorata i diritti di 1/1 dell'intera piena proprietà sui terreni oggetto della presente relazione di stima.

Relativamente al giudizio sulla comoda divisibilità, l'Esperto non ha nulla da relazionare, in quanto come sopra riportato è stata pignorata l'intera piena proprietà dei beni.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 883 Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1017 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,16
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1542 Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1543 Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 5060 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 11,76 Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 1950 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 4,03
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1564 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,06
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 6364 Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1533

	ciascuno	Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca)3635 Reddito dominicale € 5,63 Reddito agrario € 8,45 Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,99
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1540 Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 2211 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 5,14
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1539 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 6680 Reddito dominicale € 6,90 Reddito agrario € 10,35
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1565 Qualità AA Seminativo arbor Cl.04 Superficie (ha are ca)1084 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 1,68 Qualità AB Prato Arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 496 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 1,02
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 5536 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,31
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 5533 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,84
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 5540 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 920 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 1,43
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 5537 Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 139 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,32
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 4486 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1746 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,27
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 4171 Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 8608 Reddito dominicale € 13,34 Reddito agrario € 20,01
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 4582 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 7204 Reddito dominicale € 7,44 Reddito agrario € 9,30
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 4536 Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 3120 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 2,42
Dal 15/04/1987	*****	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1530 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 821

	entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,27
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1494 Qualità Castagneto da frutto Cl.05 Superficie (ha are ca) 3904 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,20
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 892 Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 511 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,79 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 37935 Reddito dominicale € 19,59 Reddito agrario € 5,88
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1538 Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1399 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,08
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1497 Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1652 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,28
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1517 Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 2504 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 3,23
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1509 Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 13778 Reddito dominicale € 7,12 Reddito agrario € 2,13
Dal 15/04/1987	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1499 Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1046 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,62 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 23812 Reddito dominicale € 12,30 Reddito agrario € 3,69
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 5546 Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 526 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,81 Qualità AB Prato Arbor Cl.02 Superficie (ha are ca) 444 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 1,26
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1569 Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 112 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,17 Qualità AB Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 347 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,27
Dal 26/06/1997	*****	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1570 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1808

	entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Reddito dominicale € 4,67 Reddito agrario € 4,20
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1504 Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 885 Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 163 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,25 Qualità AB Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 8609 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 1,33
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1531 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1003 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 1,55
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 1520 Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 953 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 1,48 Qualità AB Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5867 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 6972 Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,14
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 6970 Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 858 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 1,33
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 5542 Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 844 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 1,31 Qualità AB Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5856 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Fg. 1, Part. 4494 Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 2225 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,34
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 5543 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1650 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,26
Dal 26/06/1997	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 4492 Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1640 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,25
Dal 30/07/2001	*****	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 882 Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 7355

	entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Reddito dominicale € 1,90 Reddito agrario € 1,14
Dal 30/07/2001	***** entrambi proprietari per la quota di 1/2 ciascuno	Catasto Terreni Comune di Pieve Fosciana Fg. 1, Part. 4535 Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1444 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,22

Il sottoscritto Esperto precisa che i titolari catastali corrispondono a quelli reali.

CRONISTORIA CATASTALE

foglio 1 mappale 883 (catasto terreni), qualità pascolo, classe 02, superficie mq 1017, rd € 0,26 € e ra € 0,16.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0091993 in atti dalla stessa data (n. 21161.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276033 in atti dalla stessa data (n. 28220.1/2007),
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale pascolo, di classe 2 e di superficie mq 1017.

foglio 1 mappale 892 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 511, rd € 0,53 € e ra € 0,79 e porzione AB qualità bosco ceduo, classe 02, superficie mq 37935, rd € 19,59 € e ra € 5,88.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093841 in atti dal 19/11/2020 (n. 2684.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0091995 in atti dalla stessa data (n.21163.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276035 in atti dalla stessa data (n. 28222.1/2007),
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale bosco ceduo, di classe 2 e di superficie mq 38446.

foglio 1 mappale 1494 (catasto terreni), qualità castagneto da frutto, classe 05, superficie mq 3904, rd € 1,01 € e ra € 0,20.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092040 in atti dalla stessa data (n. 21208.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276080 in atti dalla stessa data (n. 282267.1/2007),
- impianto meccanografico del 14/11/1975.

foglio 1 mappale 1497 (catasto terreni), qualità prato, classe 03, superficie mq 1652, rd € 0,85 € e ra € 1,28.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008 Pratica n. LU0092041 in atti dalla stessa data (n. 21209.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276081 in atti dalla stessa data (n. 28268.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 20/03/1996, pratica n.238222 in atti dal 21/11/2002 (n. 102.1/1996);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale pascolo, di classe 2 e di superficie mq 1652.

foglio 1 mappale 1499 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 1046, rd € 1,08 € e ra € 1,62 e porzione AB qualità bosco ceduo, classe 02, superficie mq 23812, rd € 12,30 € e ra € 3,69.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093812 in atti dal 19/11/2020 (n. 2655.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092042 in atti dalla stessa data (n.21210.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276082 in atti dalla stessa data (n. 28269.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale bosco ceduo, di classe 2 e di superficie mq 24858.

foglio 1 mappale 1509 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 02, superficie mq 13778, rd € 7,12 € e ra € 2,13.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 01/04/2022, pratica n.LU0086784 in atti dal 28/11/2022 (n. 86784.1/2022);
- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093845 in atti dal 19/11/2020 (n. 2688.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092044 in atti dalla stessa data (n. 21212.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276084 in atti dalla stessa data (n. 28271.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale bosco ceduo, di classe 2 e di superficie mq 13778.

foglio 1 mappale 1517 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 04, superficie mq 2504, rd € 2,59 € e ra € 3,23 derivante dall'impianto meccanografico del 14/11/1975.

foglio 1 mappale 1530 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 821, rd € 0,85 e ra € 1,27.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 19/05/2023, pratica n.LU0105164 in atti dal 01/12/2023 (n. 105164.1/2023);

- tabella di variazione dati agea del 16/12/2008, pratica n.LU0256135 in atti dalla stessa data (n. 25014.1/2008);
- tabella di variazione dati agea del 20/03/1996, pratica n.238222 in atti dal 21/11/2002 MOD. 26 n. 102/1996 su dichiarazione di parte (n. 102.1/1996);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale prato, di classe 3 e di superficie mq 821.

foglio 1 mappale 1533 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo arborato, classe 03, superficie mq 3635, rd € 5,36 € e ra € 8,45 e porzione AB qualità vigneto, classe 03, superficie mq 480, rd € 0,50 € e ra € 0,99.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 16/12/2008, pratica n.LU0256136 in atti dalla stessa data (n. 25015.1/2008);
- frazionamento in atti dal 18/04/1989 D.V. 4970/88 (n. 9.1/1986);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale seminativo arborato, di classe 2 e di superficie mq 4127.

foglio 1 mappale 1538 (catasto terreni), qualità prato, classe 03, superficie mq 1399, rd € 0,72 € e ra € 1,08.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092050 in atti dalla stessa data (n. 21218.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276090 in atti dalla stessa data (n. 28277.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 20/03/1996, pratica n.238222 in atti dal 21/11/2002 (n. 102.1/1996);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale pascolo, di classe 1 e di superficie mq 1399.

foglio 1 mappale 1539 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 6680, rd € 6,90 € e ra € 10,35.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 06/05/2024, pratica n.LU0122790 in atti dal 16/12/2024 (n. 122790.1/2024);
- tabella di variazione dati agea del 19/05/2023, pratica n.LU0104843 in atti dal 01/12/2023 (n. 104843.1/2023);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092051 in atti dalla stessa data (n. 21219.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276091 in atti dalla stessa data (n. 28278.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 07/03/2007, pratica n.LU0052186 in atti dalla stessa data (n. 4973.1/2007);

- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale seminativo arborato, di classe 4 e di superficie mq 6680.

foglio 1 mappale 1540 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 03, superficie mq 2211, rd € 3,43 € e ra € 5,14 derivante dall'impianto meccanografico del 14/11/1975.

foglio 1 mappale 1542 (catasto terreni), qualità area fab dm, superficie mq 8.

Dati attribuiti a seguito di:

- revisione di elementi censuari del 15/03/2018, pratica n.LU0020288 in atti dalla stessa data segnalazione n.18995/18 attività censimento fabbricato fabbricati rurali n. 462.1/2018);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale fabbricato rurale, di superficie mq 8.

foglio 1 mappale 1543 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo arborato, classe 03, superficie mq 5060, rd € 7,84 € e ra € 11,76 e porzione AB qualità vigneto, classe 03, superficie mq 1950, rd € 2,01 € e ra € 4,03.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 16/12/2008, pratica n.LU0256137 in atti dalla stessa data (n. 25016.1/2008);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale seminativo arborato, di classe 3 e di superficie mq 7010.

foglio 1 mappale 1564 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 36, rd € 0,04 € e ra € 0,06.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093846 in atti dal 19/11/2020 (n. 2689.1/2020);
- revisione di elementi censuari del 30/01/2018, pratica n.LU0007651 in atti dalla stessa data (n. 190.1/2018);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale fabbricato rurale, di superficie mq 36.

foglio 1 mappale 1565 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 1084, rd € 1,12 € e ra € 1,68 e porzione AB qualità prato arborato, classe 03, superficie mq 496, rd € 0,51 € e ra € 1,02.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093854 in atti dal 19/11/2020 (n. 2697.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092053 in atti dalla stessa data (n. 21221.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276093 in atti dalla stessa data (n. 28280.1/2007);
- frazionamento in atti dal 18/04/1989 D.V. 4970/88 (n. 9.2/1986);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale prato arborato, di classe 3 e di superficie mq 2292.

foglio 1 mappale 4171 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 03, superficie mq 8608, rd € 13,34 € e ra € 20,01.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 20/03/1996, pratica n.238222 in atti dal 21/11/2002 (n. 102.1/1996);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale spascolo, di classe 1 e di superficie mq 8608.

foglio 1 mappale 4486 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 03, superficie mq 1746, rd € 0,63 € e ra € 0,27.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092171 in atti dalla stessa data (n. 21339.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276213 in atti dalla stessa data (n. 28400.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale bosco ceduo, di classe 3 e di superficie mq 1746.

foglio 1 mappale 4536 (catasto terreni), qualità prato, classe 03, superficie mq 3120, rd € 1,61 € e ra € 2,42.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092175 in atti dalla stessa data (n. 21343.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276217 in atti dalla stessa data (n. 28404.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 20/03/1996, pratica n.238222 in atti dal 21/11/2002 (n. 102.1/1996);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale pascolo, di classe 2 e di superficie mq 3120.

foglio 1 mappale 4582 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 04, superficie mq 7204, rd € 7,44 € e ra € 9,30.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 19/05/2023, pratica n.LU0105032 in atti dal 01/12/2023 stessa data (n. 105032.1/2023);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092176 in atti dalla stessa data (n. 21344.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276218 in atti dalla stessa data (n. 28405.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 07/03/2007, pratica n.LU0052196 in atti dalla stessa data (n. 4977.1/2007);

- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale seminativo arborato, di classe 4 e di superficie mq 7204.

foglio 1 mappale 5533 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 540, rd € 0,56 € e ra € 0,84.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093850 in atti dal 19/11/2020 stessa data (n. 2693.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092206 in atti dalla stessa data (n. 21374.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276252 in atti dalla stessa data (n. 28439.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale bosco ceduo, di classe 2 e di superficie mq 540.

foglio 1 mappale 5536 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 200, rd € 0,21 € e ra € 0,31.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093843 in atti dal 19/11/2020 stessa data (n. 2686.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092207 in atti dalla stessa data (n. 21375.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276253 in atti dalla stessa data (n. 28440.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 20/03/1996, pratica n.238222 in atti dal 21/11/2002 (n. 102.1/1996);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale pascolo, di classe 1 e di superficie mq 200.

foglio 1 mappale 5537 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 03, superficie mq 139, rd € 0,22 € e ra € 0,32 derivante dall'impianto meccanografico del 14/11/1975.

foglio 1 mappale 5540 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 920, rd € 0,95 € e ra € 1,43.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093808 in atti dal 19/11/2020 stessa data (n. 2651.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092208 in atti dalla stessa data (n. 21376.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276254 in atti dalla stessa data (n. 28441.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale prato arborato, di classe 2 e di superficie mq 920.

foglio 1 mappale 6364 (catasto terreni), qualità prato, classe 02, superficie mq 7, rd € 0,01 € e ra € 0,01.

Dati attribuiti a seguito di:

- frazionamento in atti dal 18/04/1989 D.V. 4970/88 (n. 9.4/1986);
- impianto meccanografico del 14/11/1975 quale prato, di classe 2 e di superficie mq 370.

foglio 1 mappale 885 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 163, rd € 0,17 e ra € 0,25 e porzione AB qualità pascolo, classe 02, superficie mq 8609, rd € 2,22 € e ra € 1,33.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093833 in atti dal 19/11/2020 (n. 2697.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0091994 in atti dalla stessa data (n. 21162.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276034 in atti dalla stessa data (n. 28221.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, quale pascolo, di classe 2 e di superficie mq 8772.

foglio 1 mappale 5546 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 526, rd € 0,54 € e ra € 0,81 e porzione AB qualità prato arborato, classe 02, superficie mq 444, rd € 1,83 € e ra € 1,26.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093865 in atti dal 19/11/2020 (n. 2708.1/2020);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092211 in atti dalla stessa data (n. 21379.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276257 in atti dalla stessa data (n. 28444.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, prato arborato, di classe 2 e di superficie mq 970.

foglio 1 mappale 5542 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 844, rd € 0,87 € e ra € 1,31 e porzione AB qualità bosco ceduo, classe 03, superficie mq 5856, rd € 2,12 € e ra € 0,91.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 26/02/2021, pratica n.LU0089103 in atti dal 09/12/2021 (n. 2439.1/2021);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092209 in atti dalla stessa data (n. 21377.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276255 in atti dalla stessa data (n. 28442.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, bosco ceduo, di classe 3 e di superficie mq 6700.

foglio 1 mappale 1569 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 112, rd € 0,12 € e ra € 0,17 e porzione AB qualità prato, classe 03, superficie mq 347, rd € 0,18 € e ra € 0,27.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093820 in atti dal 19/11/2020 (n. 2663.1/2021);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092054 in atti dalla stessa data (n. 21222.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276094 in atti dalla stessa data (n. 28281.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, prato, di classe 3 e di superficie mq 459.

foglio 1 mappale 1520 (catasto terreni), porzione AA qualità seminativo, classe 04, superficie mq 953, rd € 0,98 € e ra € 1,48 e porzione AB qualità bosco ceduo, classe 03, superficie mq 5867, rd € 2,12 € e ra € 0,91.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093844 in atti dal 19/11/2020 (n. 2687.1/2021);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092046 in atti dalla stessa data (n. 21214.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276086 in atti dalla stessa data (n. 28273.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, bosco ceduo, di classe 3 e di superficie mq 6820.

foglio 1 mappale 882 (catasto terreni), qualità pascolo, classe 02, superficie mq 7355, rd € 1,90 € e ra € 1,14.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0091992 in atti dalla stessa data (n. 21160.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276032 in atti dalla stessa data (n. 28219.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, pascolo, di classe 02 e di superficie mq 7355.

foglio 1 mappale 4535 (catasto terreni), qualità pascolo, classe 02, superficie mq 1444, rd € 0,37 € e ra € 0,22.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092174 in atti dalla stessa data (n. 21342/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276216 in atti dalla stessa data (n. 28403.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, pascolo, di classe 02 e di superficie mq 1444.

foglio 1 mappale 6970 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 858, rd € 0,89 € e ra € 1,33.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 01/04/2022, pratica n.LU0086651 in atti dal 28/11/2022 data (n. 86651.1/2022);
- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093851 in atti dal 19/11/2020 data (n. 2694.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092223 in atti dalla stessa data (n. 21391/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276269 in atti dalla stessa data (n. 28456.1/2007);
- frazionamento del 13/06/1997 in atti dalla stessa data (n.2134.1/1997);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, prato arborato, di classe 02 e di superficie mq 2232.

foglio 1 mappale 6972 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 02, superficie mq 60, rd € 0,15 € e ra € 0,14.

Dati attribuiti a seguito di:

- frazionamento del 13/06/1997 in atti dalla stessa data (n.2134.2/1997);
- impianto meccanografico del 14/11/1975 censito con il mappale 5549, seminativo arborato, di classe 02 e di superficie mq 580.

foglio 1 mappale 5543 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 03, superficie mq 1650, rd €0,60 € e ra € 0,26.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092210 in atti dalla stessa data (n. 21378.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276256 in atti dalla stessa data (n. 28443.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, bosco ceduo, di classe 03 e di superficie mq 1650.

foglio 1 mappale 4494 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 02, superficie mq 2225, rd € 1,15 € e ra € 0,34.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092173 in atti dalla stessa data (n. 21341.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276215 in atti dalla stessa data (n. 28402.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, bosco ceduo, di classe 02 e di superficie mq 2225.

foglio 1 mappale 4492 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 03, superficie mq 1640, rd € 0,59 € e ra € 0,25.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092172 in atti dalla stessa data (n. 21340.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276214 in atti dalla stessa data (n. 28401.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, bosco ceduo, di classe 03 e di superficie mq 1640.

foglio 1 mappale 1570 (catasto terreni), qualità seminativo arborato, classe 02, superficie mq 1808, rd € 4,67 € e ra € 4,20, dati attribuiti a seguito dall'impianto meccanografico del 14/11/1975.

foglio 1 mappale 1531 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 04, superficie mq 1003, rd € 1,04 € e ra € 1,55.

Dati attribuiti a seguito di:

- tabella di variazione dati agea del 19/05/2023, pratica n.LU0105055 in atti dal 01/12/2023(n.105055.1/2023);
- tabella di variazione dati agea del 21/04/2020, pratica n.LU0093829 in atti dalla stessa data (n.2672.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 02/04/2008, pratica n.LU0092047 in atti dalla stessa data (n.21215.1/2007);
- tabella di variazione dati agea del 12/12/2007, pratica n.LU0276087 in atti dalla stessa data (n.28274.1/2007);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, prato arborato, di classe 03 e di superficie mq 1003.

foglio 1 mappale 1504 (catasto terreni), qualità area di fabbricato demolito, superficie mq 8.

Dati attribuiti a seguito di:

- revisione degli elementi censuari del 30/01/2008, pratica n.LU0007649 in atti dalla stessa data(n.189.1/2018);
- impianto meccanografico del 14/11/1975, fabbricato rurale e di superficie mq 8.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	883				Pascolo	02	1017	0,26	0,16	

1	892				AA Seminativo	04	511	0,53	0,79	
					AB Bosco Ceduo	02	37935	19,59	5,88	
1	1494				Castagneto da frutto	05	3904	1,01	0,2	
1	1497				Prato	03	1652	0,85	1,28	
1	1499				AA Seminativo	04	1046	1,08	1,62	
					AB Bosco Ceduo	02	23812	12,30	3,69	
1	1509				Bosco ceduo	02	13778	7,12	2,13	
1	1517				Seminativo arbor	04	2504	2,59	3,23	
1	1530				Seminativo	04	821	0,85	1,27	
1	1533				AAA Seminativo arbor	03	3635	5,63	8,45	
					AB Vigneto	03	480	0,50	0,99	
1	1538				Prato	03	1399	0,72	1,08	
1	1539				Seminativo	04	6680	6,9	10,35	
1	1540				Seminativo arbor	03	2211	3,43	5,14	
1	1542				Area di fabbricato demolito		8			
1	1543				AA Seminativo arbor	03	5060	7,84	11,76	
					AB Vigneto	03	1950	2,01	4,03	
1	1564				Seminativo	04	36	0,04	0,06	
1	1565				AA Seminativo	04	1084	1,12	1,68	
					AB Prato arbor	03	496	0,51	1,02	
1	4171				Seminativo arbor	03	8608	13,34	20,01	
1	4486				Bosco ceduo	03	1746	0,63	0,27	
1	4536				Prato	03	3120	1,61	2,42	
1	4582				Seminativo arbor	04	7204	7,44	9,3	
1	5533				Seminativo	04	540	0,56	0,84	
1	5536				Seminativo	04	200	0,21	0,31	
1	5537				Seminativo arbor	03	139	0,22	0,32	
1	5540				Seminativo	04	920	0,95	1,43	
1	6364				Prato	02	7	0,01	0,01	
1	885				AA Seminativo	04	163	0,17	0,25	

1	1504			AB Pascolo	02	8609	2,22	1,33	
				Area di fab DM	8				
1	1520			AA Seminativo	04	953	0,98	1,48	
				AB Bosco Ceduo	03	5867	2,12	0,91	
1	1531			Seminativo	04	1003	1,04	1,55	
1	1569			AA Seminativo	04	112	0,12	0,17	
				AB Prato	03	347	0,18	0,27	
1	1570			Seminativo arbor	02	1808	4,67	4,2	
1	4492			Bosco ceduo	03	1640	0,59	0,25	
1	4494			Bosco ceduo	02	2225	1,15	0,34	
1	5542			AA Seminativo	04	844	0,87	1,31	
				AB Bosco Ceduo	03	5856	2,12	0,91	
1	5543			Bosco ceduo	03	1650	0,6	0,26	
1	5546			AA Seminativo	04	526	0,54	0,81	
				AB Prato Arbor	02	444	1,83	1,26	
1	6970			Seminativo	4	858	0,89	1,33	
1	6972			Seminativo arbor	02	60	0,15	0,14	
1	882			Pascolo	02	7355	1,9	1,14	
1	4535			Pascolo		1444	0,37	0,22	

Corrispondenza catastale

Il sottoscritto Esperto precisa che i beni in visura sono correttamente intestati e sussiste corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che le baracche tettoie ecc. che ricadono totalmente, o in parte sui terreni oggetto di stima non risultano accatastate. Come già risulta dalla comunicazione prot.4041 del 12/07/2011 inviata dal Comune di Pieve Fosciana alla figlia degli Esecutati devono essere immediatamente demoliti.

Il sottoscritto Esperto, non procederà alla determinazione dell'eventuale costo necessario per accatastare i suddetti manufatti prepari e sismicamente inidonei, in quanto dovranno essere immediatamente demoliti a totale cura e spesa da parte dell'aggiudicatario.

Si precisa che sulla visura inerente i mappali 1504 e 1542 si evince che la mappa non è aggiornata, pertanto i fabbricati sono ancora graficamente individuati: l'aggiudicatario dovrà presentare a sua cura e spese le pratiche per l'aggiornamento della mappa.

STATO CONSERVATIVO

Considerando il generale stato di conservazione e per quanto è stato possibile osservare a causa della grande estensione e declivio, i terreni oggetto della presente relazione di stima, alla data del sopralluogo si presentano in normale stato di manutenzione.

Per maggiori informazioni si precisa che:

- 1) su alcuni terreni sono presenti delle "piste forestali" per le quali non si sono rintracciate autorizzazioni per la realizzazione e per le quali non è stato possibile determinare una datazione: ogni eventuale regolarizzazione sarà a completo carico dell'aggiudicatario;
- 2) su alcuni terreni sono stati riscontrati accumuli di letame, tipo concimaie che sembrerebbero collocate direttamente sul terreno e non si esclude che ricadano del tutto o in parte anche sui terreni oggetto della presente relazione di stima: ogni eventuale regolarizzazione e bonifica, se necessaria, sarà a completo carico dell'aggiudicatario.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Esperto, sono state rilevate le seguenti trascrizioni:

1)Reg.Part. 3115 del 05/05/1987 inerente la Costituzione di Vincolo di indivisibilità dei beni acquistati con Atto ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta, Rep. 9550 del 15/04/1987, ai sensi dell'art. 11 della Legge 14/08/1971 n. 817, il fondo è soggetto per trenta anni a vincolo di indivisibilità, in quanto acquistato con le agevolazioni creditizie concesse dallo Stato a favore della proprietà coltivatrice.

Il vincolo prevede la nullità degli atti che violano il principio dell'indivisibilità nei trenta anni successivi. A parere del sottoscritto Esperto il vincolo, purchè ancora trascritto e non cancellato/annotato, sembrerebbe essere decaduto per decorsi termini. Sarà cura dell'aggiudicatario, procedere ad eventuale cancellazione e/o annotazione, se necessario.

Si precisa che vista la nota di trascrizione, è stato erroneamente indicato il foglio n.29 anzichè il n.1 e per tutti i mappali di cui al sopratricato atto di compravendita: pertanto non risulta dal sintetico dei vari mappali oggetto di pignoramento, ma solo dal sintetico per nominativo.

2)Reg.Part. 8222 del 08/08/2001 gli Esecutati avevano permutato un bene acquistato con atto ai rogiti del Notaio Angelo Caccetta, Rep. 9550 del 15/04/1987 (già indicato al punto n.1), con due terreni posti in Comune di Pieve Fosciana, censiti al Catasto Terreni, Foglio 1, mappali 882 e 4535. Ottenuto il nulla osta alla vendita del terreno dalla Comunità Montana con Determina del 30/05/2001 n.51, e vista la copia allegata all'atto si precisa che *"Considerato che la permuta riguarda solo un mappale dei beni formati l'azienda ed è necessario a migliorare l'accorpamento, la struttura e l'organicità del fondo, favorendo la ricomposizione fondiaria", i mappali 882 e 4535 che i sigg. ***** riceveranno in permuta saranno assoggettati al suddetto vincolo di indivisibilità trentennale, con precisazione che il trentennio di indivisibilità andrà a decadere alla stessa data di scadenza del preesistente vincolo già colpende il mappale 1631".*

3)Reg.Part. 10033 del 09/09/2005 atto dell'Amministrazione Provinciale di Lucca Rep.10171 del 14/07/2005, è stata costituita una Servitù Coattiva per il posizionamento di condotte e pozzetti a favore della Provincia di Lucca , c.f. 80001210469 contro gli Esecutati ***** per le quote di 1/2 ciascuno di proprietà, gravante sul mappale 1533, del foglio 1 del Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il sottoscritto Esperto ha condotto una ricerca presso Agenzia delle Entrate in data 10/11/2025 ed ha reperito n.1 contratto d'affitto in essere.

Eseguito dal sottoscritto Esperto, nel mese di Novembre 2025 sopralluogo sui beni da periziare, si appurava che erano e sono occupati dal figlio degli Esecutati ***** in qualità di inquilino , a seguito di contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della legge 11/02/1971 n.11, sostituito dall'art. 45 della Legge 03/05/1982 n.3 e come si evince dal contratto finalizzato all'esercizio di attività agricole.

Il contratto è stato stipulato in data 26/03/2015, con contestuale inizio e con scadenza il giorno 25/03/2030.

Il contratto in esame risulta essere registrato il 15/04/2015 presso l'Agenzia delle Entrate, protocollo telematico n. 15041512595821319.

Importo dichiarato per l'intero periodo pari ad € 3.000,00 ,

Importo annuo € 200,00.

Il presente contratto risulta essere stato stipulato in data antecedente il pignoramento pertanto è opponibile alla procedura.

Contratto avente ad oggetto sia i terreni oggetto della presente relazione di stima, sia altri terreni e fabbricati non ricompresi nel pignoramento, ma utili all'affittuario per l'esercizio dell'attività agricola.

Verifica canone di locazione: il canone di locazione non è congruo.

Si precisa inoltre che il sottoscritto Esperto ha rintracciato un precedente Contratto D'affitto di Fondo Rustico inerente sempre i soliti beni, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castelnuovo di Garfagnana in data 20/03/2009, n.205, serie III, che prevedeva l'importo annuo € 280,00; anche in questo caso da non ritenere congruo e pertanto lo scrivente non lo terrà in considerazione.

Il sottoscritto Esperto ha espletato un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione di valori comparativi relativi a beni analoghi a quelli oggetto di pignoramento.

Dalle verifiche effettuate presso i portali delle agenzie immobiliari operanti nel territorio di riferimento, nonché attraverso la consultazione dei principali siti internet specializzati nella pubblicità di immobili e terreni destinati alla compravendita e/o alla locazione, non sono stati reperiti dati o valori riferibili a terreni simili per caratteristiche, ubicazione e destinazione.

Parimenti, non sono stati individuati contratti di locazione relativi a terreni aventi caratteristiche analoghe; si precisa che eventuali contratti risultano unicamente registrati e non trascritti, con conseguente impossibilità di acquisizione e verifica ai fini estimativi.

Pertanto e alla luce di quanto sopra, lo scrivente applicherà, la formula che lega il canone annuo di un terreno al suo valore di compravendita tramite il saggio di capitalizzazione, mediante procedimento della stima diretta (capitalizzazione dei redditi).

Canone Annuo=Valore di Compravendita (o di mercato) x Saggio di Capitalizzazione

Componenti della formula:

- ***Canone Annuo (R):*** Reddito lordo o netto annuo che il terreno produce (es. affitto agrario).
- ***Valore di Compravendita (V):*** Prezzo di mercato attuale del terreno.
- ***Saggio di Capitalizzazione (i):*** Percentuale che esprime il rendimento annuo atteso dall'investimento nel terreno che solitamente è varia dal 1 al 3%.

Per il caso in esame e vista la natura dei terreni, che prelopiù sono boschi e pascoli e seminativi, considerato il declivio, l'accessibilità ecc. il sottoscritto applicherà un saggio pari al 1%.

Canone Annuo=114.000,00 x 1%= € 1.140,00

Per tutto quanto sopra, si può ritenere congruo un Canone annuo di € 1.100,00.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/04/1987	***** per la quota di proprietà pari ad 1/2 Codice Fiscale: ***** ***** per la quota di proprietà pari ad 1/2 Codice Fiscale: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Angelo Cacetta	15/04/1987	9549	1239
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	05/05/1987	4550	3114
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/06/1997	***** per la quota di proprietà pari ad 1/2 Codice Fiscale: ***** ***** per la quota di proprietà pari ad 1/2 Codice Fiscale: *****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not.Petteruti Giampiero	26/06/1997	59555	11158
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca	01/07/1997	8107	5778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/07/2001	***** per la quota di proprietà pari ad 1/2 Codice Fiscale: ***** ***** per la quota di proprietà pari ad 1/2 Codice Fiscale: *****	Compravendita e Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Francesco De Stefano	30/07/2001	18972	4270
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di	08/08/2001	12575	8222

		Lucca		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°

Presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, risultano i seguenti passaggi di proprietà, fino alla data di aggiornamento del 24/02/2026.

Gli attuali proprietari i beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono pervenuti:

1) Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Angelo Cacetta del 15/04/1987, Repertorio n. 9549, Trascritto a Lucca in data 05/05/1987, al n. 3114 di Reg.Part..

Atto mediante il quale gli Esecutati *****, acquistavano i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dal *****, i terreni oggetto della presente relazione di stima censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana, foglio 1, mappali 1530, 1564, 1538, 1539, 1542, 4582, 6364, 4171, 1540, 1517, 5540, 1499, 1565, 1494, 1497, 5533, 883, 1543, 5537, 1533, 892, 4536, 5536, 4486 e 1509.

Si precisa che vista la nota di trascrizione, è stato erroneamente indicato il foglio n.29 anziché il n.1 per tutti i mappali: pertanto non risulta dal sintetico dei vari mappali oggetto di pignoramento, ma solo dal sintetico per nominativo.

2) Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 26/06/1997, Repertorio n. 59555, Trascritto a Lucca in data 01/07/1997, al n. 5778 di Reg.Part..

Atto mediante il quale gli Esecutati *****, acquistavano i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dalla *****, i terreni oggetto della presente relazione di stima censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana, foglio 1, mappali 885, 1504, 1520, 1531, 1569, 1570, 4492, 4494, 5542, 5543, 5546, 6970 e 6972.

3) Atto di Permuta ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano del 30/07/2001, Repertorio n. 18972, Trascritto a Lucca in data 08/08/2001, al n. 8222 di Reg.Part..

Atto mediante il quale gli Esecutati *****, acquistavano a mezzo di permuta i diritti di proprietà pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dal *****, inerente i terreni oggetto della presente relazione di stima censiti all'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana, foglio 1, mappali 882 e 4535.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Lucca aggiornate al 24/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Lucca il 04/01/2006
Reg. gen. 331 - Reg. part. 63
Importo: € 900.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Rogante: Petteruti Giampiero

Data: 23/12/2005

N° repertorio: 96377

N° raccolta: 18274

Note: Reg.Part.n. 63 del 04/01/2006 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Petteruti Giampiero del 23/12/2005 Repertorio n. 96377, a favore di ***** , contro ***** , per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno e gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Pieve Fosciana e nello specifico, Catasto Terreni Foglio 1, mappali 883, 892, 1494, 1497, 1499, 1509, 1517, 1530, 1533, 1538, 1539, 1540, 1542, 1543, 1564, 1565, 4171, 4486, 4536, 4582, 5533, 5536, 5537, 5540, 6364, 885, 1504, 1520, 1531, 1569, 1570, 4492, 4494, 5542, 5543, 5546, 6970, 6972, 4535 e 882 oltre ad altri non oggetto di pignoramento. Importo complessivo dell'ipoteca 900.000,00 €, durata 20 anni.

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Lucca il 16/12/2025

Reg. gen. 21347 - Reg. part. 3253

Importo: € 900.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Rogante: Petteruti Giampiero

Data: 23/12/2005

N° repertorio: 96377

N° raccolta: 18274

Note: Reg.Part.n. 3253 del 16/12/2025 iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione della dell'ipoteca Reg.Part.63 del 2006 inerente i terreni oggetto della presente relazione di stima oltre ad altri e fabbricati non ricompresi.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Lucca il 23/06/2015

Reg. gen. 7635 - Reg. part. 5718

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: Reg.Part.n. 5718 del 23/06/2015 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca n.2617 del 08/05/2015, a favore di ***** per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno e contro ***** gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, oltre ad altri. A parere del sottoscritto Esperto, la presente trascrizione non sarà ricompresa nel Decreto Purgativo della presente procedura, in quanto inerente ad altra esecuzione immobiliare: pertanto la cancellazione della presente formalità sarà a carico dell'aggiudicatario.

• Verbale di Pignoramento Immobili

Trascritto a Lucca il 23/06/2025

Reg. gen. 10480 - Reg. part. 7935

A favore di *****

Formalità a carico della procedura

Note: Reg.Part.n. 7935 del 23/06/2025 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da UNEPc/o Tribunale di Lucca n.1950 del 02/05/2025, a favore di ***** per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno e ***** gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Pieve Fosciana e nello specifico, Catasto Terreni Foglio 1, mappali 1530, 6972, 1564, 5546, 1538, 882, 1539, 1542, 4582, 6364, 4171, 1540, 1517, 4492, 5540, 1499, 1569, 1504, 4494, 885, 1565, 1494, 1497, 5533, 1520, 1570, 883, 4535, 5542, 1543, 5537, 6970, 1533, 5543, 892, 4536, 1531, 5536, 4486 e 1509.

Precisazioni

Il sottoscritto Esperto dopo aver esaminato tutta la documentazione presente in atti, ha effettuato una ricerca ipotecaria completa che in termini temporali parte dall'inizio del ventennio antecedente la data di trascrizione del verbale di pignoramento ed arriva all'attualità e precisamente alla data del 24/02/2026.

Il sottoscritto precisa di avere effettuato una verifica per nominativo e per dati catastali di ogni singolo terreno presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca, Servizio di Pubblicità Immobiliare.

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto Esperto ha richiesto al Comune di Pieve Fosciana il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento: si riporta quanto pervenuto dal Comune in data 04/02/2026.

In base al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2014:

- 1) 883 Aree boscate Art.29 c.7
- 2) 892 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
- 3) 1494 Aree boscate Art.29 c.6
- 4) 1497 Aree boscate Art.29 c.7
- 5) 1499 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
- 6) 1509 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
- 7) 1517 Aree Agricole Art. 29 c.8
- 8) 1530 Aree Agricole Art. 29 c.9
- 9) 1533 Aree Agricole Art. 29 c.8
- 10) 1538 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8
- 11) 1539 Aree Agricole Art. 29 c.8
- 12) 1540 Aree Agricole Art. 29 c.8
- 13) 1542 Aree Agricole Art. 29 c.8
- 14) 1543 Aree Agricole Art. 29 c.8
- 15) 1564 Aree Agricole Art. 29 c.8

16) 1565 Aree Agricole Art. 29 c.8

17) 4171 Aree Agricole Art. 29 c.8

18) 4486 Aree boscate Art.29 c.7

19) 4536 Aree boscate Art.29 c.7

20) 4582 Aree Agricole Art. 29 c.8

21) 5533 Aree Agricole Art. 29 c.8

22) 5536 Aree Agricole Art. 29 c.8

23) 5537 Aree Agricole Art. 29 c.9

24) 5540 Aree Agricole Art. 29 c.10

25) 6364 Aree Agricole Art. 29 c.11

26) 882 Aree boscate Art.29 c.7

27) 4535 Aree boscate Art.29 c.7

28) 885 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8

29) 1504 Aree boscate Art.29 c.7

30) 1520 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8

31) 1531 Aree Agricole Art. 29 c.8

32) 1569 Aree Agricole Art. 29 c.8

33) 1570 Aree Agricole Art. 29 c.8

34) 4492 Aree boscate Art.29 c.7

35) 4494 Aree boscate Art.29 c.7

36) 5542 Aree boscate Art.29 c.7

37) 5543 Aree boscate Art.29 c.7

38) 5546 Aree Agricole Art. 29 c.8

39) 6970 Aree Agricole Art. 29 c.8

40) 6972 Aree Agricole Art. 29 c.8

Che i terreni/immobili siti in Comune di Pieve Fosciana e censiti in Catasto al Foglio 1 del meccanizzato, in base al Piano operativo intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale N°3 del 26.02.2024,risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

1) 883 E2.1-Aree boscate (art.76)

2) 892 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici culturali (Art.80)

3) 1494 E2.1-Aree boscate (art.76)

4) 1497 E2.1-Aree boscate (art.76)

5) 1499 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici culturali (Art.80) in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124)

6) 1509 E2.1-Aree boscate (art.76)

7) 1517 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93)

8) 1530 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

9) 1533 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

10) 1538 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

11) 1539 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

12) 1540 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93)

13) 1542 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

14) 1543 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

15) 1564 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

16) 1565 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

17) 4171 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93)

18) 4486 E2.1-Aree boscate (art.76)

19) 4536 E2.1-Aree boscate (art.76)

20) 4582 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

21) 5533 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

22) 5536 in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

23) 5537 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

24) 5540 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

25) 6364 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

26) 882 E2.1-Aree boscate (art.76)

27) 4535 E2.1-Aree boscate (art.76)

28) 885 E2.1-Aree boscate (art.76)

29) 1504 E2.1-Aree boscate (art.76)

30) 1520 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

31) 1531 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93)

32) 1569 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

33) 1570 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

34) 4492 E2.1-Aree boscate (art.76)

35) 4494 E2.1-Aree boscate (art.76)

36) 5542 E2.1-Aree boscate (art.76)

37) 5543 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124)

38) 5546 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80)

39) 6970 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici culturali (Art.80)

40) 6972 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici culturali (Art.80).

I terreni ricadono in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico-Regio Decreto n.3267/1923, solo in parte in Aree boscate ed in zona soggetta Vincolo Paesaggistico secondo il D.Lgs 42/2004 art.142.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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, si precisa che su alcuni terreni in oggetto posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati e stalle di proprietà degli Esecutati (non oggetto di pignoramento) sono stati costruiti dei manufatti o meglio baracche per il ricovero del fieno e attrezzature varie, oltre che tettoie e recinzioni con materiale di varia natura, e realizzati con strutture precarie per i quali il sottoscritto Esperto, sentito anche il Comune di Pieve Fosciana che ha eseguito le ricerche dei titoli edilizi, non ha rintracciato permessi per la loro costruzione.

Si precisa che i manufatti sono in cattivo stato manutentivo con strutture precarie e in alcuni casi particolarmente danneggiate da eventi meteorologici: pertanto il sottoscritto Esperto ha ritenuto di non accedervi.

Si fa presente inoltre che il Comune di Pieve Fosciana, come già detto, ha esperito la ricerca fornendo al sottoscritto dei titoli edilizi non inerenti ai vari manufatti ricadenti sui terreni o porzioni oggetto di pignoramento; pertanto non si può escludere che vi siano documenti che potrebbero non essere stati visionati a seguito della richiesta formulata.

Il sottoscritto Esperto precisa che i manufatti realizzati senza titolo, quindi totalmente abusivi, con ragionevole sicurezza e vista la zona in esame oltre che alle condizioni precarie dal punto di vista strutturale, non siano sanabili; a parere del sottoscritto Esperto, tutti i manufatti, baracche, recinzioni ecc. realizzati senza titolo e non accatastati, devono essere totalmente demoliti e ripristinato lo status quo ante a totale cura e spesa dell'aggiudicatario.

Il Comune di Pieve Fosciana già a far data dal 12/07/2011 a seguito della presentazione del Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale prot. 1599 del 16/03/2011 (presentato dalla figlia degli Esecutati) aveva comunicato che vigeva l'obbligo della demolizione per i manufatti.

L'Esperto comunque vuole precisare, in linea generale, che i Comuni e gli Enti Preposti non rilasciano documentazione attestante la fattibilità o meno di eventuali sanatorie, se non dietro specifica richiesta di parere preventivo o formale richiesta di autorizzazione per intervento edilizio, ma visto lo stato dei luoghi e le criticità strutturali, la presenza di animali e di letame ecc. in cui vertono i manufatti, recinzioni ecc., devono essere demoliti anche a seguito delle sopracitata risposta da parte del Comune di Pieve Fosciana.

Tutto ciò premesso, per quanto riguarda gli importi economici che resteranno a carico dell'aggiudicatario non possono essere quantificati in modo puntuale per i motivi sopraesposti: il sottoscritto Esperto per i motivi sopra esposti ha tenuto di conto della loro demolizione nella stima dei terreni.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreni ubicati a Pieve Fosciana (LU) - frazione Pontecosì, Località "Roncaccio" e "Pianetto"

Diritti dell'intera piena proprietà su n.40 appezzamenti di terreno a leggero e medio declivio tutti pressochè di forma irregolare e senza particolari colture, posti in Comune di Pieve Fosciana (LU), frazione Pontecosi località "Roncaccio" e località "Pianetto" per una superficie complessiva e catastale di mq 174.275,00.

In generale, visto il numero importante di terreni e senza eseguire riconfinazioni, complessivamente il sottoscritto Esperto può indicare le suddette informazioni inerenti gli accessi:

-che i terreni, sono solo in parte confinanti tra di loro e accessibili a mezzo pedonale;

-alcuni terreni posti in prossimità degli edifici (parte abitativi e parte stalle di proprietà degli Esecutati, ma non rientranti nel pignoramento) sono raggiungibili, a mezzo stradello pedonale e carrabile che si dirama dalla Strada Provinciale 16 per S.Romano fino a raggiungere i fabbricati di proprietà degli Esecutati, stradello che in buona parte sembrerebbe ricadere sui suddetti terreni in oggetto, il tutto da quanto è stato possibile vedere anche attraerso google erth;

-alcuni terreni sono, con ragionevole sicurezza, oltre che da quanto è stato possibile osservare attraverso la mappa catastale, accessibili mediante il passaggio su terreni confinanti di proprietà di terze persone: la servitù esercitata non risulta trascritta;

-alcuni terreni nei pressi dei fabbricati di proprietà degli Esecutati (immobili non pignorati) risultano alla data della presente stima interclusi a causa del mancato pignoramento dei fabbricati e delle loro resedi pertinenziali con i quali confinano.

Identificato al catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana:

- **Fg. 1, Part. 883**, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1017 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,16
- **Fg. 1, Part. 1542**, Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8
- **Fg. 1, Part. 1543**, Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 5060 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 11,76, Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 1950 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 4,03
- **Fg. 1, Part. 1564**, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,06
- **Fg. 1, Part. 6364**, Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
- **Fg. 1, Part. 1533**, Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 3635 Reddito dominicale € 5,63 Reddito agrario € 8,45 Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,99
- **Fg. 1, Part. 1540**, Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 2211 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 5,14
- **Fg. 1, Part. 1539**, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 6680 Reddito dominicale € 6,90 Reddito agrario € 10,35
- **Fg. 1, Part. 1565**, Qualità AA Seminativo arbor Cl.04 Superficie (ha are ca) 1084 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 1,68 Qualità AB Prato Arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 496 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 1,02
- **Fg. 1, Part. 5536**, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,31

- **Fg. 1, Part. 5533**, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,84
- **Fg. 1, Part. 5540**, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 920 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 1,43
- **Fg. 1, Part. 5537**, Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 139 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,32
- **Fg. 1, Part. 4486**, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1746 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,27
- **Fg. 1, Part. 4171**, Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 8608 Reddito dominicale € 13,34 Reddito agrario € 20,01
- **Fg. 1, Part. 4582**, Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 7204 Reddito dominicale € 7,44 Reddito agrario € 9,30
- **Fg. 1, Part. 4536**, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 3120 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 2,42
- **Fg. 1, Part. 1530**, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 821 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,27
- **Fg. 1, Part. 1494**, Qualità Castagneto da frutto Cl.05 Superficie (ha are ca) 3904 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,20
- **Fg. 1, Part. 892**, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 511 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,79 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 37935 Reddito dominicale € 19,59 Reddito agrario € 5,88
- **Fg. 1, Part. 1538**, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1399 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,08
- **Fg. 1, Part. 1497**, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1652 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,28
- **Fg. 1, Part. 1517**, Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 2504 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 3,23
- **Fg. 1, Part. 1509**, Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 13778 Reddito dominicale € 7,12 Reddito agrario € 2,13
- **Fg. 1, Part. 1499**, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1046 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,62 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 23812 Reddito dominicale € 12,30 Reddito agrario € 3,69
- **Fg. 1, Part. 5546**, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 526 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,81 Qualità AB Prato Arbor Cl.02 Superficie (ha are ca) 444 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 1,26
- **Fg. 1, Part. 1569**, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 112 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,17 Qualità AB Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 347 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,27
- **Fg. 1, Part. 1570**, Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1808 Reddito dominicale € 4,67 Reddito agrario € 4,20

- **Fg. 1, Part. 1504**, Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8
- **Fg. 1, Part. 885**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca) 163 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,25 Qualità AB Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 8609 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 1,33
- **Fg. 1, Part. 1531**, Qualità Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1003 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 1,55
- **Fg. 1, Part. 1520**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca) 953 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 1,48 Qualità AB Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5867 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91
- **Fg. 1, Part. 6972**, Qualità Seminatoivo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,14
- **Fg. 1, Part. 6970**, Qualità Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca) 858 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 1,33
- **Fg. 1, Part. 5542**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca) 844 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 1,31 Qualità AB Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5856 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91
- **Fg. 1, Part. 4494**, Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 2225 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,34
- **Fg. 1, Part. 5543**, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1650 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,26
- **Fg. 1, Part. 4492**, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1640 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,25
- **Fg. 1, Part. 882**, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 7355 Reddito dominicale € 1,90 Reddito agrario € 1,14
- **Fg. 1, Part. 4535**, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1444 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,22

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore dei terreni oggetto di pignoramento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

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. 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 il criterio di stima che verrà utilizzato è quello del valore venale, detto anche "valore più probabile di mercato". Tale valore è, per definizione, quello al quale si perviene al termine di un giudizio estimativo effettuato per comparazione tra i prezzi del libero mercato ricavati con la teoria dell'ordinarietà ed il bene oggetto di stima.

Per meglio specificare, i terreni saranno comparati con altri del solito segmento di mercato, tenendo però conto di quei fattori che dal confronto possono far emergere delle caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo stesso.

Le indagini di mercato sono state effettuate attraverso il reperimento di terreni "comparabili" oggetto di contratti di compravendita trascritti nell'ultimo biennio precisando che non ha rintracciato un numero importante di compravendite, tenendo conto anche diverse colture.

Il sottoscritto per addivenire al più probabile prezzo di mercato, ha pertanto condotto alcune operazioni, che di seguito vengono sintetizzate:

1. ha eseguito un sopralluogo sui terreni oggetto di perizia di stima al fine di prendere visione del contesto in cui si trovano e per meglio apprezzare lo stato dei luoghi, il tutto finalizzato alla stesura della presente perizia di stima;
2. rilevazione di atti di compravendita, di annunci immobiliari per terreni immessi sul mercato mediante agenzie operanti in zona o portali dedicati posti nelle immediate vicinanze, con caratteristiche e colture simili;
3. valutazione e confronto di quanto reperito rispetto all'immobile oggetto della presente relazione di stima.

Dalle indagini effettuate e dalle ricerche espletate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Lucca, il sottoscritto Esperto ha rintracciato un numero esiguo di compravendite riguardanti terreni nel Comune di Pieve Fosciana, escludendo le divisioni tra parenti, le donazioni e le dichiarazioni di successione.

I titoli rintracciati riguardano il trasferimento sia di fabbricati e di terreni, ma nei rogiti non sono scissi i valori.

Al solo titolo informativo, l'Esperto elenca di seguito gli atti rintracciati al fine di evidenziare che, anche in presenza di fabbricati, i valori di cessione sono estremamente bassi.

Titoli rintracciati

1) Reg.Part. 574 del 17/01/2025

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Tommaso De Luca del 15/01/2025, Rep. 34227, riguardante sia fabbricati che di n. 39 appezzamenti di terreni per un totale di 15.9431 mq catastali di qualità prato, castagneto da frutto, bosco ceduo, seminativo, seminativo arborato, prato arborato, vigneto ecc. tutto posti in Pieve Fosciana.

In questo caso viene scisso il valore: valore attribuito ai terreni € 45.000,00

2) Reg.Part. 14812 del 20/11/2025

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 18/11/2025, Rep. 115.335, riguardante sia n. 2 fabbricati collabenti che di n. 10 appezzamenti di terreni per un totale di 15.8138 mq catastali di qualità prato, bosco ceduo, seminativo, posti in Pieve Fosciana.

Valore totale della compravendita: € 13.000,00

3) Reg.Part. 14812 del 20/11/2025

Atto di Vendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 03/07/2025, Rep. 115.118, riguardante un fabbricato abitativo e n. 2 appezzamenti di terreni per un totale di 129 mq catastali di qualità seminativo irriguo, posti in Pieve Fosciana.

Valore totale della compravendita: € 83.000,00

4) Reg.Part. 15234 del 28/11/2025

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca del 29/10/2025, Rep. 55.500 , riguardante un vecchio fabbricato abitativo e n. 4 appezzamenti di terreni per un totale di 3195 mq catastali di qualità seminativo e seminativo arborato, posti in Sillico frazione del Comune di Pieve Fosciana.

Valore totale della compravendita: € 12.500,00

5) Reg.Part. 10744 del 08/08/2025

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca del 23/07/2025, Rep. 55.210, riguardante un fabbricato per rimessa ed un collabente, oltre a n. 4 appezzamenti di terreni per un totale di 1404 mq catastali di qualità seminativo irriguo e seminativo arborato, posti in Pieve Fosciana.

Valore totale della compravendita: € 16.000,00

6) Reg.Part. 9700 del 24/07/2025

Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 22/07/2025, Rep. 115.123, riguardante un piccolissimo fabbricato per rimessa, oltre a n. 12 appezzamenti di terreni per un totale di 5.2110 mq catastali di qualità seminativo, seminativo arborato e castagneto da frutto, posti in Sillico frazione di Pieve Fosciana.

Valore totale della compravendita: € 30.000,00

Dalla ricerca effettuata tramite i portali delle agenzie immobiliari il sottoscritto Esperto ha anche rintracciato un annuncio, di seguito riportato:

1) Da sito Immobiliare.it

"Casale/cascina in località ai Rossi, Pieve Fosciana

Antico podere costituito da casa padronale due capanne ed essiccatoio castagne (Metato) contornato da 12 ettari di terreno con sorgente di acqua potabile.

La casa si disloca su due livelli con una superficie di circa mq. 210, completamente da rifare, tetto e solai crollati.

Le due capanne che erano adibite per l'allevamento, sono su due livelli.

Il terreno in gran parte in declivio è costituito per 5 ettari circa da castagneto secolare.

La proprietà si trova a 4 chilometri da Pieve Fosciana ed ha un accesso diretto alla strada comunale.

All'interno è attraversata da una strada non asfaltata che raggiunge gli immobili situati sull'apice del colle da dove si può godere di uno stupendo panorama mozzafiato sui monti e sulla vallata della Garfagnana."

€ 79.000,00

Pertanto, da quanto si evince anche dall'andamento del mercato, le cui fonti consultate risultano essere molto recenti , le compravendite, anche in presenza di fabbricati, presentano valori estremamente bassi.

Si riportano di seguito anche i VAM, Valori Agricoli Medi relativi alla Provincia di Lucca per l'anno 2022 (ultimo pubblicato).

Bosco Ceduo 4000 Euro/Ha

Castagneto da frutto 4000 Euro/Ha

Pascolo 3000 Euro/Ha

Prato 4500 Euro/Ha

Prato arborato 4500 Euro/Ha

Seminativo 9000 Euro/Ha

Seminativo arborato 9000 Euro/Ha

Vigneto 12500 Euro/Ha

Il sottoscritto Esperto per quanto sopra descritto, in considerazione della posizione, dell colture e dell'andamento del mercato e a tutto quanto sopra descritto, ritiene congruo attribuire i valori indicati.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva e divisa per colture.

Mappale	Qualità catastale	Consistenza Catastale	%	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore	Valore totale
885	Seminativo	163	100,00%	163	0,9	146,7	2729
	Pascolo	8609	100,00%	8609	0,3	2582,7	
1504	Area Fab Dm	8	100,00%	8	5	40	40
1520	Seminativo	953	100,00%	953	0,9	857,7	3205
	Bosco Ceduo	5867	100,00%	5867	0,4	2346,8	
1531	Seminativo	1003	100,00%	1003	0,9	902,7	903
1569	Seminativo	112	100,00%	112	0,9	100,8	257
	Prato	347	100,00%	347	0,45	156,15	
1570	Semin arbor	1808	100,00%	1808	0,9	1627,2	1627
4492	Bosco ceduo	1640	100,00%	1640	0,4	656	656
4494	Bosco ceduo	2225	100,00%	2225	0,4	890	890
5542	Seminativo	844	100,00%	844	0,9	759,6	3102
	Bosco ceduo	5856	100,00%	5856	0,4	2342,4	
5543	Bosco ceduo	1650	100,00%	1650	0,4	660	660
5546	Seminativo	526	100,00%	526	0,9	473,4	673
	Prato arbor	444	100,00%	444	0,45	199,8	
6970	Seminativo	858	100,00%	858	0,9	772,2	772
6972	Semin arbor	60	100,00%	60	0,9	54	54
883	Pascolo	1017	100,00%	1017	0,3	305,1	305
892	Seminativo	511	100,00%	511	0,9	459,9	15634
	Bosco ceduo	37935	100,00%	37935	0,4	15174	
1494	Cast frutto	3904	100,00%	3904	0,45	1756,8	1757
1497	Prato	1652	100,00%	1652	0,45	743,4	743

1499	Seminativo	1046	100,00%	1046	0,9	941,4	10466
	Bosco ceduo	23812	100,00%	23812	0,4	9524,8	
1509	Bosco ceduo	13778	100,00%	13778	0,4	5511,2	5511
1517	Semin arbor	2504	100,00%	2504	0,9	2253,6	22534
1530	Semintivo	821	100,00%	821	0,9	738,9	739
1533	Semin arbor	3635	100,00%	3635	0,9	3271,5	3872
	Vigneto	480	100,00%	480	1,25	600	
1538	Prato	1399	100,00%	1399	0,45	629,55	630
1539	Seminativo	6680	100,00%	6680	0,9	6012	6012
1540	Semin arbor	2211	100,00%	2211	0,9	1989,9	1990
1542	Area Fab DM	8	100,00%	8	5	40	40
1543	Semin Arbor	5060	100,00%	5060	0,9	4554	6992
	Vigneto	1950	100,00%	1950	1,25	2437,5	
1564	Seminativo	36	100,00%	36	0,9	32,4	32
1565	Seminativo	1084	100,00%	1084	0,9	975,6	1199
	Prato arbor	496	100,00%	496	0,45	223,2	
4171	Semin arbor	8608	100,00%	8608	0,9	7747,2	7747
4486	Bosco Ceduo	1746	100,00%	1746	0,4	698,4	698
4536	Prato	3120	100,00%	3120	0,45	1404	1404
4582	Semin arbor	7204	100,00%	7204	0,9	6483,6	6484
5533	Seminativo	540	100,00%	540	0,9	486	486
5536	Seminativo	200	100,00%	200	0,9	180	180
5537	Semin arbor	139	100,00%	139	0,9	125,1	125
5540	Seminativo	920	100,00%	920	0,9	828	828
6364	Prato	7	100,00%	7	0,45	3,15	3
882	Pascolo	7355	100,00%	7355	0,3	2206,5	2207
4535	Pascolo	1444	100,00%	1444	0,3	433,2	433

Si precisa inoltre che su alcuni terreni sono presenti delle baracche, tettoie ecc. totalmente abusivi e non sanabili per i motivi sopra esposti. I manufatti sono in condizioni critiche dal punto di vista sismico e alcune danneggiate da eventi meteorologici; dovranno essere demoliti a completa cura e spesa da parte dell'aggiudicatario, così come la bonifica delle aree utilizzate per lo stallo del letame derivante dall'allevamento dei bovini ed animali in genere.

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreni Pieve Fosciana (LU) - frazione Pontecosi, Località "Roncaccio" e "Pianetto"	174275,00 mq		€ 114.000,00	100,00%	€ 114.000,00
Valore di stima:					€ 114.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Valore finale di stima: € 91.200,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'area dove sono posti i terreni, non è sottoposto a particolari vincoli di natura edilizia, urbanistica, 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, oltre alla fascia di rispetto stradale che gravano sulla zona.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali ha adottate alcune assunzioni e posti alcuni limiti, sottoelencati:

- 1) quanto non espressamente evidenziato è stato assunto come corrispondente alla condizione media degli immobili/terreni della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che in caso di difetti e vizi questi non siano pregiudizievoli;
- 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 plano-volumetrica e del posizionamento sul lotto degli immobili, così come l'effettiva superficie dei lotti di terreno a corredo e la verifica delle relative superfici permeabili;
- verifica della superficie effettiva dei terreni e del posizionamento sul posto dei confini, compresa la verifica delle dimensioni delle colture rispetto a quanto segnalato sulla visura catastale;
- verifica dei confini e delle distanze dalle costruzioni limitrofi e/o antistanti;
- indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

-indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o simili 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, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli che comportino lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;

-indagini mirate a verificare la presenza anche interrata di 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 sugli impianti tecnologici esistenti o in fase di realizzazione al fine di determinare la loro posizione, conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche in ordine alla presenza dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile e del Certificato di Collaudo delle strutture;

-verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-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;

-verifica circa il rapporto di permeabilità, e la realizzazione delle vasche di laminazione;

-verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, in quanto gli accertamenti sopra riportati, sono stati eseguiti esclusivamente a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Si evidenzia che, per gli 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;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini di tutte le tubazioni, interrate, inglobate nella muratura e/o a vista;

-verifiche specifiche circa la distanza dai confini delle canne fumarie e relativi comignoli;

-verifiche specifiche circa il censimento/denuncia o l'autorizzazione di pozzi artesiani per l'adduzione di acqua e le relative verifiche di potabilità della stessa, se esistenti;

-verifiche circa i permessi per il tombamento delle fosse/canali, compresi gli attraversamenti sia pedonali che carrabili;

- verifiche circa la regolarità dei controlli di manutenzione degli impianti di riscaldamento;

- verifica circa il censimento degli impianti di riscaldamento/raffrescamento ecc. ove necessario;

-verifica circa il censimento o l'esonero di impianti alimentati a biomasse, ai sensi della Delibera 222 del 06/03/2023, pubblicata sul BURT del 15/03/2023.

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.

Capannori, li 24/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Sodini Valentina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza Notaio Caccetta Rep. 9549 del 1987
- ✓ Atto di provenienza Notaio Petteruti Rep. 59555 del 1997
- ✓ Atto di provenienza Notaio De Stefano Rep. 18972 del 2001
- ✓ Dichiarazione sostitutiva certificato destinazione urbanistica
- ✓ Dichiarazione sostitutiva atto di matrimonio
- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure storiche catasto terreni
- ✓ Documentazione fotografica
- ✓ Copia Contratto d'affitto
- ✓ Ricevuta presentazione Contratto d'affitto
- ✓ Disposizioni demolizione manufatti
- ✓ Attestazione invio perizia

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Pieve Fosciana (LU) - frazione Pontecosi, Località "Roncaccio" e "Pianetto"

Diritti dell'intera piena proprietà su n.40 appezzamenti di terreno a leggero e medio declivio tutti pressochè di forma irregolare e senza particolari colture, posti in Comune di Pieve Fosciana (LU), frazione Pontecosi località "Roncaccio" e località "Pianetto" per una superficie complessiva e catastale di mq 174.275,00.

In generale, visto il numero importante di terreni e senza eseguire riconfinazioni, complessivamente il sottoscritto Esperto può indicare le suddette informazioni inerenti gli accessi:

-che i terreni, sono solo in parte confinanti tra di loro e accessibili a mezzo pedonale;

-alcuni terreni posti in prossimità degli edifici (parte abitativi e parte stalle di proprietà degli Esecutati, ma non rientranti nel pignoramento) sono raggiungibili, a mezzo stradello pedonale e carrabile che si dirama dalla Strada Provinciale 16 per S.Romano fino a raggiungere i fabbricati di proprietà degli Esecutati, stradello che in buona parte sembrerebbe ricadere sui suddetti terreni in oggetto, il tutto da quanto è stato possibile vedere anche attraerso google erth;

-alcuni terreni sono, con ragionevole sicurezza, oltre che da quanto è stato possibile osservare attraverso la mappa catastale, accessibili mediante il passaggio su terreni confinanti di proprietà di terze persone: la servitù esercitata non risulta trascritta;

-alcuni terreni nei pressi dei fabbricati di proprietà degli Esecutati (immobili non pignorati) risultano alla data della presente stima interclusi a causa del mancato pignoramento dei fabbricati e delle loro resedi pertinenziali con i quali confinano.

Identificato al catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana:

- **Fg. 1, Part. 883**, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1017 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,16
- **Fg. 1, Part. 1542**, Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8
- **Fg. 1, Part. 1543**, Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 5060 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 11,76, Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 1950 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 4,03
- **Fg. 1, Part. 1564**, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,06
- **Fg. 1, Part. 6364**, Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01
- **Fg. 1, Part. 1533**, Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 3635 Reddito dominicale € 5,63 Reddito agrario € 8,45 Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,99
- **Fg. 1, Part. 1540**, Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 2211 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 5,14

- **Fg. 1, Part. 1539**, Qualità Seminato Cl.04 Superficie (ha are ca) 6680 Reddito dominicale € 6,90 Reddito agrario € 10,35
- **Fg. 1, Part. 1565**, Qualità AA Seminato arbor Cl.04 Superficie (ha are ca) 1084 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 1,68 Qualità AB Prato Arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 496 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 1,02
- **Fg. 1, Part. 5536**, Qualità Seminato Cl.04 Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,31
- **Fg. 1, Part. 5533**, Qualità Seminato Cl.04 Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,84
- **Fg. 1, Part. 5540**, Qualità Seminato Cl.04 Superficie (ha are ca) 920 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 1,43
- **Fg. 1, Part. 5537**, Qualità Seminato arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 139 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,32
- **Fg. 1, Part. 4486**, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1746 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,27
- **Fg. 1, Part. 4171**, Qualità Seminato arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 8608 Reddito dominicale € 13,34 Reddito agrario € 20,01
- **Fg. 1, Part. 4582**, Qualità Seminato arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 7204 Reddito dominicale € 7,44 Reddito agrario € 9,30
- **Fg. 1, Part. 4536**, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 3120 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 2,42
- **Fg. 1, Part. 1530**, Qualità Seminato Cl.04 Superficie (ha are ca) 821 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,27
- **Fg. 1, Part. 1494**, Qualità Castagneto da frutto Cl.05 Superficie (ha are ca) 3904 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,20
- **Fg. 1, Part. 892**, Qualità AA Seminato Cl.04 Superficie (ha are ca) 511 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,79 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 37935 Reddito dominicale € 19,59 Reddito agrario € 5,88
- **Fg. 1, Part. 1538**, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1399 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,08
- **Fg. 1, Part. 1497**, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1652 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,28
- **Fg. 1, Part. 1517**, Qualità Seminato arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 2504 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 3,23
- **Fg. 1, Part. 1509**, Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 13778 Reddito dominicale € 7,12 Reddito agrario € 2,13
- **Fg. 1, Part. 1499**, Qualità AA Seminato Cl.04 Superficie (ha are ca) 1046 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,62 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 23812 Reddito dominicale € 12,30 Reddito agrario € 3,69

- **Fg. 1, Part. 5546**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca)526 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,81 Qualità AB Prato Arbor Cl.02 Superficie (ha are ca) 444 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 1,26
- **Fg. 1, Part. 1569**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca)112 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,17 Qualità AB Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 347 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,27
- **Fg. 1, Part. 1570**, Qualità Seminatoivo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1808 Reddito dominicale € 4,67 Reddito agrario € 4,20
- **Fg. 1, Part. 1504**, Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8
- **Fg. 1, Part. 885**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca)163 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,25 Qualità AB Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 8609 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 1,33
- **Fg. 1, Part. 1531**, Qualità Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1003 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 1,55
- **Fg. 1, Part. 1520**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca)953 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 1,48 Qualità AB Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5867 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91
- **Fg. 1, Part. 6972**, Qualità Seminatoivo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,14
- **Fg. 1, Part. 6970**, Qualità Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca) 858 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 1,33
- **Fg. 1, Part. 5542**, Qualità AA Seminatoivo Cl.04 Superficie (ha are ca)844 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 1,31 Qualità AB Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5856 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91
- **Fg. 1, Part. 4494**, Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 2225 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,34
- **Fg. 1, Part. 5543**, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1650 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,26
- **Fg. 1, Part. 4492**, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1640 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,25
- **Fg. 1, Part. 882**, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 7355 Reddito dominicale € 1,90 Reddito agrario € 1,14
- **Fg. 1, Part. 4535**, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1444 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,22

I terreni vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto Esperto ha richiesto al Comune di Pieve Fosciana il Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento: si riporta quanto pervenuto dal Comune in data 04/02/2026. In base al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 26.05.2014: 1) 883 Aree boscate Art.29 c.7 2) 892 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8 3) 1494 Aree boscate Art.29 c.6 4) 1497 Aree boscate Art.29 c.7 5) 1499 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8 6) 1509 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art.

29 c.8 7) 1517 Aree Agricole Art. 29 c.8 8) 1530 Aree Agricole Art. 29 c.9 9) 1533 Aree Agricole Art. 29 c.8 10) 1538 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8 11) 1539 Aree Agricole Art. 29 c.8 12) 1540 Aree Agricole Art. 29 c.8 13) 1542 Aree Agricole Art. 29 c.8 14) 1543 Aree Agricole Art. 29 c.8 15) 1564 Aree Agricole Art. 29 c.8 16) 1565 Aree Agricole Art. 29 c.8 17) 4171 Aree Agricole Art. 29 c.8 18) 4486 Aree boscate Art.29 c.7 19) 4536 Aree boscate Art.29 c.7 20) 4582 Aree Agricole Art. 29 c.8 21) 5533 Aree Agricole Art. 29 c.8 22) 5536 Aree Agricole Art. 29 c.8 23) 5537 Aree Agricole Art. 29 c.9 24) 5540 Aree Agricole Art. 29 c.10 25) 6364 Aree Agricole Art. 29 c.11 26) 882 Aree boscate Art.29 c.7 27) 4535 Aree boscate Art.29 c.7 28) in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8 29) 1504 Aree boscate Art.29 c.7 30) 1520 in parte Aree boscate Art.29 c.7 in parte Aree Agricole Art. 29 c.8 31) 1531 Aree Agricole Art. 29 c.8 32) 1569 Aree Agricole Art. 29 c.8 33) 1570 Aree Agricole Art. 29 c.8 34) 4492 Aree boscate Art.29 c.7 35) 4494 Aree boscate Art.29 c.7 36) 5542 Aree boscate Art.29 c.7 37) 5543 Aree boscate Art.29 c.7 38) 5546 Aree Agricole Art. 29 c.8 39) 6970 Aree Agricole Art. 29 c.8 40) 6972 Aree Agricole Art. 29 c.8 Che i terreni/immobili siti in Comune di Pieve Fosciana e censiti in Catasto al Foglio 1 del meccanizzato, in base al Piano operativo intercomunale adottato con delibera del Consiglio Comunale N°3 del 26.02.2024, risultano avere la seguente destinazione urbanistica: 1) 883 E2.1-Aree boscate (art.76) 2) 892 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 3) 1494 E2.1-Aree boscate (art.76) 4) 1497 E2.1-Aree boscate (art.76) 5) 1499 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124) 6) 1509 E2.1-Aree boscate (art.76) 7) 1517 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93) 8) 1530 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 9) 1533 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 10) 1538 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 11) 1539 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 12) 1540 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93) 13) 1542 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 14) 1543 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 15) 1564 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 16) 1565 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 17) 4171 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93) 18) 4486 E2.1-Aree boscate (art.76) 19) 4536 E2.1-Aree boscate (art.76) 20) 4582 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 21) 5533 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 22) 5536 in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 23) 5537 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 24) 5540 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 25) 6364 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 26) 882 E2.1-Aree boscate (art.76) 27) 4535 E2.1-Aree boscate (art.76) 28) 885 E2.1-Aree boscate (art.76) 29) 1504 E2.1-Aree boscate (art.76) 30) 1520 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 31) 1531 in parte E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) in parte NR-Nuclei rurali (art.93) 32) 1569 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 33) 1570 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 34) 4492 E2.1-Aree boscate (art.76) 35) 4494 E2.1-Aree boscate (art.76) 36) 5542 E2.1-Aree boscate (art.76) 37) 5543 in parte E2.1-Aree boscate (art.76) in parte Ite-Aree ed impianti tecnologici esistenti (art.124) 38) 5546 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 39) 6970 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80) 40) 6972 E4 - Aree dei seminativi e dei mosaici colturali (Art.80). I terreni ricadono in zona soggetta a Vincolo Idrogeologico-Regio Decreto n.3267/1923, solo in parte in Aree boscate in zona soggetta Vincolo Paesaggistico secondo il D.Lgs 42/2004 art.142.

Prezzo base d'asta: € 91.200,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 68/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 91.200,00

Bene N° 1 - Terreno			
Ubicazione:	Pieve Fosciana (LU) - frazione Pontecosi, Località "Roncaccio" e "Pianetto"		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Identificato al catasto Terreni del Comune di Pieve Fosciana: Fg. 1, Part. 883 , Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1017 Reddito dominicale € 0,26 Reddito agrario € 0,16 Fg. 1, Part. 1542 , Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8 Fg. 1, Part. 1543 , Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 15060 Reddito dominicale € 7,84 Reddito agrario € 11,76, Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 1950 Reddito dominicale € 2,01 Reddito agrario € 4,03 Fg. 1, Part. 1564 , Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 36 Reddito dominicale € 0,04 Reddito agrario € 0,06 Fg. 1, Part. 6364 , Qualità Prato Cl.02 Superficie (ha are ca) 7 Reddito dominicale € 0,01 Reddito agrario € 0,01 Fg. 1, Part. 1533 , Qualità AA Seminativo arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 3635 Reddito dominicale € 5,63 Reddito agrario € 8,45 Qualità AB Vigneto Cl.03 Superficie (ha are ca) 480 Reddito dominicale € 0,50 Reddito agrario € 0,99 Fg. 1, Part. 1540 , Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 2211 Reddito dominicale € 3,43 Reddito agrario € 5,14 Fg. 1, Part. 1539 , Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 6680 Reddito dominicale € 6,90 Reddito agrario € 10,35 Fg. 1, Part. 1565 , Qualità AA Seminativo arbor Cl.04 Superficie (ha are ca) 1084 Reddito dominicale € 1,12 Reddito agrario € 1,68 Qualità AB Prato Arbor Cl.03 Superficie (ha are ca) 496 Reddito dominicale € 0,51 Reddito agrario € 1,02 Fg. 1, Part. 5536 , Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 200 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,31 Fg. 1, Part. 5533 , Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 540 Reddito dominicale € 0,56 Reddito agrario € 0,84 Fg. 1, Part. 5540 , Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 920 Reddito dominicale € 0,95 Reddito agrario € 1,43 Fg. 1, Part. 5537 , Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 139 Reddito dominicale € 0,22 Reddito agrario € 0,32 Fg. 1, Part. 4486 , Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1746 Reddito dominicale € 0,63 Reddito agrario € 0,27 Fg. 1, Part. 4171 , Qualità Seminativo arborato Cl.03 Superficie (ha are ca) 8608 Reddito dominicale € 13,34 Reddito agrario € 20,01	Superficie catastale	174.275,00 mq

Fg. 1, Part. 4582, Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 7204 Reddito dominicale € 7,44 Reddito agrario € 9,30

Fg. 1, Part. 4536, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 3120 Reddito dominicale € 1,61 Reddito agrario € 2,42

Fg. 1, Part. 1530, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 821 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,27

Fg. 1, Part. 1494, Qualità Castagneto da frutto Cl.05 Superficie (ha are ca) 3904 Reddito dominicale € 1,01 Reddito agrario € 0,20

Fg. 1, Part. 892, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 511 Reddito dominicale € 0,53 Reddito agrario € 0,79 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 37935 Reddito dominicale € 19,59 Reddito agrario € 5,88

Fg. 1, Part. 1538, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1399 Reddito dominicale € 0,72 Reddito agrario € 1,08

Fg. 1, Part. 1497, Qualità Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 1652 Reddito dominicale € 0,85 Reddito agrario € 1,28

Fg. 1, Part. 1517, Qualità Seminativo arborato Cl.04 Superficie (ha are ca) 2504 Reddito dominicale € 2,59 Reddito agrario € 3,23

Fg. 1, Part. 1509, Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 13778 Reddito dominicale € 7,12 Reddito agrario € 2,13

Fg. 1, Part. 1499, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1046 Reddito dominicale € 1,08 Reddito agrario € 1,62 Qualità AB Bosco Ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 23812 Reddito dominicale € 12,30 Reddito agrario € 3,69

Fg. 1, Part. 5546, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 526 Reddito dominicale € 0,54 Reddito agrario € 0,81 Qualità AB Prato Arbor Cl.02 Superficie (ha are ca) 444 Reddito dominicale € 1,83 Reddito agrario € 1,26

Fg. 1, Part. 1569, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 112 Reddito dominicale € 0,12 Reddito agrario € 0,17 Qualità AB Prato Cl.03 Superficie (ha are ca) 347 Reddito dominicale € 0,18 Reddito agrario € 0,27

Fg. 1, Part. 1570, Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 1808 Reddito dominicale € 4,67 Reddito agrario € 4,20

Fg. 1, Part. 1504, Qualità Area di fabbricato demolito Superficie (ha are ca) 8

Fg. 1, Part. 885, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 163 Reddito dominicale € 0,17 Reddito agrario € 0,25 Qualità AB Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 8609 Reddito dominicale € 2,22 Reddito agrario € 1,33

Fg. 1, Part. 1531, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 1003 Reddito dominicale € 1,04 Reddito agrario € 1,55

Fg. 1, Part. 1520, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 953 Reddito dominicale € 0,98 Reddito agrario € 1,48 Qualità AB Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5867 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91

Fg. 1, Part. 6972, Qualità Seminativo arborato Cl.02 Superficie (ha are ca) 60 Reddito dominicale € 0,15 Reddito agrario € 0,14

Fg. 1, Part. 6970, Qualità Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 858 Reddito dominicale € 0,89 Reddito agrario € 1,33

Fg. 1, Part. 5542, Qualità AA Seminativo Cl.04 Superficie (ha are ca) 844 Reddito dominicale € 0,87 Reddito agrario € 1,31 Qualità AB Bosco

	ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 5856 Reddito dominicale € 2,12 Reddito agrario € 0,91 Fg. 1, Part. 4494, Qualità Bosco ceduo Cl.02 Superficie (ha are ca) 2225 Reddito dominicale € 1,15 Reddito agrario € 0,34 Fg. 1, Part. 5543, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1650 Reddito dominicale € 0,60 Reddito agrario € 0,26 Fg. 1, Part. 4492, Qualità Bosco ceduo Cl.03 Superficie (ha are ca) 1640 Reddito dominicale € 0,59 Reddito agrario € 0,25 Fg. 1, Part. 882, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 7355 Reddito dominicale € 1,90 Reddito agrario € 1,14 Fg. 1, Part. 4535, Qualità Pascolo Cl.02 Superficie (ha are ca) 1444 Reddito dominicale € 0,37 Reddito agrario € 0,22		
Stato conservativo:	Considerando il generale stato di conservazione e per quanto è stato possibile osservare a causa della grande estensione e declivio, i terreni oggetto della presente relazione di stima, si presentano in normale stato di manutenzione. Per maggiori informazioni si precisa che: 1) su alcuni terreni sono presenti delle "piste forestali" per le quali non si sono rintracciate autorizzazioni per la realizzazione e per le quali non è stato possibile determinare una datazione: ogni eventuale regolarizzazione sarà a completo carico dell'aggiudicatario; 2) su alcuni terreni sono stati riscontrati accumuli di letame, tipo concimaie che sembrerebbero collocate direttamente sul terreno e non si esclude che ricadano del tutto o in parte anche sui terreni oggetto della presente relazione di stima: ogni eventuale regolarizzazione e bonifica, se necessaria, sarà a completo carico dell'aggiudicatario.		
Descrizione:	Diritti dell'intera piena proprietà su n.40 appezzamenti di terreno a leggero e medio declivio tutti pressoché di forma irregolare e senza particolari colture, posti in Comune di Pieve Fosciana (LU), frazione Pontecosi località "Roncaccio" e località "Pianetto" per una superficie complessiva e catastale di mq 174.275,00. In generale, visto il numero importante di terreni e senza eseguire riconfinazioni, complessivamente il sottoscritto Esperto può indicare le suddette informazioni inerenti gli accessi: -che i terreni, sono solo in parte confinanti tra di loro e accessibili a mezzo pedonale; -alcuni terreni posti in prossimità degli edifici (parte abitativi e parte stalle di proprietà degli Esecutati, ma non rientranti nel pignoramento) sono raggiungibili, a mezzo stradello pedonale e carrabile che si dirama dalla Strada Provinciale 16 per S.Romano fino a raggiungere i fabbricati di proprietà degli Esecutati, stradello che in buona parte sembrerebbe ricadere sui suddetti terreni in oggetto, il tutto da quanto è stato possibile vedere anche attraverso google earth; -alcuni terreni sono, con ragionevole sicurezza, oltre che da quanto è stato possibile osservare attraverso la mappa catastale, accessibili mediante il passaggio su terreni confinanti di proprietà di terze persone: la servitù esercitata non risulta trascritta; -alcuni terreni nei pressi dei fabbricati di proprietà degli Esecutati (immobili non pignorati) risultano alla data della presente stima interclusi a causa del mancato pignoramento dei fabbricati e delle loro resedi pertinenziali con i quali confinano.		
Vendita soggetta a IVA:			
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Lucca il 04/01/2006

Reg. gen. 331 - Reg. part. 63

Importo: € 900.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Rogante: Petteruti Giampiero

Data: 23/12/2005

N° repertorio: 96377

N° raccolta: 18274

Note: Reg.Part.n. 63 del 04/01/2006 iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto Notaio Petteruti Giampiero del 23/12/2005 Repertorio n. 96377, a favore di ***** , contro ***** , per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno e gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Pieve Fosciana e nello specifico, Catasto Terreni Foglio 1, mappali 883, 892, 1494, 1497, 1499, 1509, 1517, 1530, 1533, 1538, 1539, 1540, 1542, 1543, 1564, 1565, 4171, 4486, 4536, 4582, 5533, 5536, 5537, 5540, 6364, 885, 1504, 1520, 1531, 1569, 1570, 4492, 4494, 5542, 5543, 5546, 6970, 6972, 4535 e 882 oltre ad altri non oggetto di pignoramento. Importo complessivo dell'ipoteca 900.000,00 €, durata 20 anni.

- **Ipoteca volontaria in rinnovazione derivante da Concessione a garanzia di mutuo**

Iscritto a Lucca il 16/12/2025

Reg. gen. 21347 - Reg. part. 3253

Importo: € 900.000,00

A favore di *****

Contro *****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 450.000,00

Rogante: Petteruti Giampiero

Data: 23/12/2005

N° repertorio: 96377

N° raccolta: 18274

Note: Reg.Part.n. 3253 del 16/12/2025 iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione della dell'ipoteca Reg.Part.63 del 2006 inerente i terreni oggetto della presente relazione di stima oltre ad altri e fabbricati non ricompresi.

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Lucca il 23/06/2025

Reg. gen. 10480 - Reg. part. 7935

A favore di *****

Formalità a carico della procedura

Note: Reg.Part.n. 7935 del 23/06/2025 trascrizione di verbale di pignoramento immobili derivante da

UNEPc/o Tribunale di Lucca n.1950 del 02/05/2025, a favore di ***** per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno e ***** gravante su tutti i beni oggetto della presente relazione di stima, censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Ufficio del Territorio, Comune di Pieve Fosciana e nello specifico, Catasto Terreni Foglio 1, mappali 1530, 6972, 1564, 5546, 1538, 882, 1539, 1542, 4582, 6364, 4171, 1540, 1517, 4492, 5540, 1499, 1569, 1504, 4494, 885, 1565, 1494, 1497, 5533, 1520, 1570, 883, 4535, 5542, 1543, 5537, 6970, 1533, 5543, 892, 4536, 1531, 5536, 4486 e 1509.

