

TRIBUNALE DI LUCCA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Dini Dino, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione	9
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	9
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale	10
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	10
Bene N° 6 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"	10
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	10
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	11
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"	11
Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	11
Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	11
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	12
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	12
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	122
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	122
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	122
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	122
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	122
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	122
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	122
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	12
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	133
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	133
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	133
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	133
Bene N° 26 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	133
Bene N° 27 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	133
Bene N° 28 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	133
Bene N° 29 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	13
Lotto 1	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	15

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

Stato conservativo	24
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	24
Parti Comuni	25
Bene N° 1 - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	25
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo	25
Servitù, censo, livello, usi civici	25
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	26
Formalità pregiudizievoli	27
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	30
Vincoli od oneri condominiali	31
Lotto 2	32
Completezza documentazione ex art. 567	32
Titolarità	33
Confini	33
Bene N° 10 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	34
Bene N° 11 - Fabbricato ex rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652	34
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 19 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 20 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	34
Bene N° 21 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 22 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 23 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 24 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35
Bene N° 25 - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana	35

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

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



Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 162.600,00



70

Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 149.600,00

73



Firmato Da: DINI DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20d646d00294d460f059fae88ceeb347

7 di 78

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo (Coord. Geografiche: 43,94286° N - 10,47459° E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale n.c. 96 - Fraz. Valdottavo (Coord. Geografiche: 43,94293° N - 10,47448° E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Via Comunale - Fraz. Valdottavo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Non identificabile nella cartografia catastale
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Tra le località "Alla Diaccia" e "Ai Filari"
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
- **Bene N° 10** - Fabbricato rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652 (Coord. Geografiche: 43,918222° N - 10,53401° E)
- **Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Lucca (LU) - Via Vecchia di Vinchiana n.c. 652 (Coord. Geografiche: 43,91807° N - 10,53407° E)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
- **Bene N° 29** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana

DESCRIZIONE

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

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

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

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

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

Dal punto di vista strutturale, è realizzato in muratura portante, solai (per quanto constatabile) in legno, parti intonacate e tinteggiate, manto di copertura in laterizio, canale di gronda e discendenti in rame; infissi, interni ed esterni in legno, sistema di oscuramento con persiane in legno, pavimentazione in graniglia o similare, rivestimenti della scala in marmo e graniglia, pavimentazioni e rivestimenti dei bagni in ceramica o similare, produzione acqua calda mediante scaldabagno elettrico, impianto elettrico non ha norma, impianto di riscaldamento non funzionante, presenza di infiltrazioni e umidità in genere, in vari vani che compongono l'immobile. Seppur già indicato in un'apposita sezione della presente, il sottoscritto ritiene opportuno

evidenziare ancora una volta che lo stato conservativo di detto immobile è pessimo e che pertanto sono necessari lavori di manutenzione straordinaria di notevole entità, al fine di renderlo "normalmente abitabile".

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Terreno ubicato in zona agricola.

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

Terreno in zona agricola

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

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

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

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.

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

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.

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

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

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

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

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

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

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

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.

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

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.

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

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.

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

Trattasi di terreno ubicato in zona agricola/forestale.

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

Trattasi di terreno ubicato in area boscata.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

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

Il sottoscritto EdG precisa che i soggetti esecutati risultano, al momento della
questione provengono

che i beni in

CONFINI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CONSISTENZA

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

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

Firmato Da: DINI DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20d646d00294d460f059fae88ceeb347

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

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

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

Lo scrivente EdG per il calcolo delle superfici ha utilizzato i rapporti mercantili forniti [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DATI CATASTALI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cronistoria catastale

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

Corrispondenza catastale

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

Detta errata intestazione catastale deriva dalla mancata presentazione della dichiarazione di successione alla quale esiste "solamente" la pubblicazione di testamento olografo e accettazione di eredità con beneficio d'inventario il giorno Repertorio n.ro Fascicolo n.ro di Registro Generale numero di Registro Particolare di usufrutto conseguente al

PRECISAZIONI

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

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

Attestato di Prestazione Energetica

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

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

Vincoli di tutela

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

Conformità tecnico impiantistica

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

Oneri

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

PATTI

Non si rilevano patti.

STATO CONSERVATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

L'immobile risulta occupato [REDACTED] adre dei soggetti eseguiti, con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/11/2022
- Scadenza contratto: 20/03/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 208,00

Relativamente al canone di locazione mensile di cui al contratto di locazione succitato, al sottoscritto EdG preme precisare che prendendo in considerazione l'importo unitario indicato dall'Agenzia delle Entrate (relativo alla superficie lorda) e rapportandolo alla superficie utile lorda evincibile nell'apposita tabella facente parte della presente, si ottiene un valore di circa 5 volte superiore a quello che attualmente viene richiesto, è da considerare però che detto importo potrebbe essere applicato in condizioni ordinarie del fabbricato, non può certamente essere applicato allo stato attuale delle cose, pertanto, a giudizio del sottoscritto, il canone di locazione applicato, considerando per forza di cose quanto sopra indicato, seppur basso, deve ritenersi congruo.

Il sottoscritto EdG, relativamente al contratto di locazione di cui trattasi, specifica quanto segue:

- 1) Detto contratto deve intendersi relativo al solo mappale 189 e non anche agli altri beni oggetto del presente lotto, inoltre è opportuno segnalare che sul mappale 189 insiste anche l'immobile ad uso rimessa/deposito, il quale non era accatastato, ma comunque esistente da tempi remoti, il quale non viene ricompreso nel contratto stesso, infatti, andando a leggere lo stesso, nel punto dove viene descritto l'oggetto del contratto, detto manufatto non viene citato.
- 2) Per ciò che riguarda il canone di locazione, seppure, come sopra dimostrato, quello attualmente applicato potrebbe non risultare congruo in base ai parametri dimostrativi sopra applicati, è premura comunque del sottoscritto, e questo dovrebbe emergere anche dalle relazioni periodiche del Custode Giudiziario, che lo stato in cui si trova detto bene, sono pessime e che pertanto questa situazione potrebbe giustificare un prezzo inferiore rispetto ai normali prezzi di mercato applicati in zona.

Gli altri beni facenti parte del presente lotto, risultano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

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

I terreni censiti nel foglio 41, particelle 1014 e 1022 e la particella 46, 55, 58, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

accettazione di eredità in data 26.04.2024, ai numeri 5445 di Registro Particolare e 7143 di Registro Generale.

I terreni censiti nel foglio 33, particelle 227 e 664, ed il fabbricato censito nel foglio 33 particella 189, pervenuti al sottoscritto in data 01.06.2018, sono gravati dall'usufrutto in favore del sottoscritto, successione ereditaria in morte del sottoscritto, giorno 01.06.2018, giusto certificato di successione ereditaria ex lege, trascritto il giorno 01.06.2018 al numero 6034 di formalità.

In morte del sottoscritto, pervenuti al sottoscritto, successione ereditaria in morte del sottoscritto, giorno 01.06.2018, sono spettanti sui beni sopra indicati, sono i diritti di $\frac{1}{2}$ (un mezzo) ciascuno, per la quale è stata trascritta accettazione di eredità con beneficio d'inventario in data 01.06.2018 ai numeri 6034 di Registro Particolare e 8521 di Registro Generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Statuto e Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 17.12.2008, Repertorio n.ro

ipoteca giudiziale, n. p. 189
particella 189 del foglio 33.

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

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili emesso in data 17.12.2022 dal Tribunale Ordinario di Lucca, trascritto a Lucca il giorno 18.01.2023 ai numeri 834 di Registro Generale e 600 di Registro Particolare, a favore

51/52 (cinquantuno cinquantaduesimi) della piena proprietà, con la quota di 1/52 (un cinquantaduesimo), il sig.

della piena proprietà. N.B. il presente verbale ha per oggetto anche i beni di cui al lotto 2.

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

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



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

Art. 12 - Individuazione dei centri di matrice antica

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

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

Art. 19 Norme relative agli interventi nei palazzi e Ville

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§4. Nelle aree di pertinenza ad uso esclusivo degli edifici esistenti, (quali: cortili, aie e superfici ad orto e a giardino privato), così come definite dal regolamento edilizio comunale è generalmente vietata la realizzazione di: nuovi edifici non riconducibili alle addizioni funzionali degli U.E. esistenti, opere edilizie e manufatti, che non siano qualificabili come pertinenze ed accessori dei fabbricati principali e delle stesse aree di pertinenza, sommariamente di seguito indicate: - Autorimesse private in conformità ai disposti del precedente art. 17. - Piscine e relativi impianti di depurazione e trattamento delle acque, e vasche ornamentali; - Piani cottura a griglia e forni di uso domestico; - Recinzioni, pavimentazioni, viabilità pedonale e di accesso alle proprietà; - Opere per la sistemazione e l'arredo dell'orto o del giardino; - Installazione di manufatti da realizzare con materiali diversi dalla muratura, anche ad uso temporaneo, necessari per soddisfare le consuete esigenze del nucleo familiare residente o dell'attività produttiva e la coltivazione dell'orto e mantenimento ordinato del giardino, come per esempio non esaustivo: ricovero degli attrezzi da giardino, rimessa di legna da ardere, rimessa di piante ornamentali, pergolati ombreggianti per riparo estivo, ecc. ecc. - Installazione di impianti delle fonti rinnovabili (fotovoltaici, solari, ecc.), qualificabili come opere prive di rilevanza edilizia dalle vigenti disposizioni regionali. Le sopra richiamate opere pertinenziali potranno essere realizzate anche in aree diverse da quella in cui sono collocati gli edifici che ne abbisognano, purché nel centro abitato in cui è ubicata l'unità immobiliare a carattere residenziale, previa stipula di apposito impegno unilaterale d'obbligo, che garantisca la costituzione del rapporto di pertinenzialità e inscindibilità con l'unità immobiliare di riferimento e nel rispetto delle distanze previste per la zona omogenea di riferimento. Il Regolamento edilizio indicherà con maggiore dettaglio quali sono gli elementi e i manufatti da qualificare come, pertinenze, accessori e elementi di arredo ed

in particolare indicherà: le caratteristiche architettoniche e tipologiche, l'uso dei materiali, le dimensioni e le modalità costruttive, che si dovranno rispettare e seguire per la loro costruzione od installazione. I manufatti in muratura sopra richiamati potranno essere costruiti ed installati nel rispetto delle distanze di cui all'art. 14, con eccezione di poterle realizzare a distanza minore di mt. 10,00 dal fabbricato principale e da altri fabbricati pertinenziali già esistenti sul terreno. Per gli altri manufatti non qualificabili come fabbricati si dovrà rispettare le distanze indicate dal regolamento edilizio comunale.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

Fabbricato Principale

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

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

A livello del piano seminterrato:

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

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

- nella parte di destra entrando, l'unico vano di grandi dimensioni, è stato "suddiviso" in due aree, mediante la realizzazione di una parete divisoria in cui è presente un grande varco;
- nella parete (muratura portante) in adiacenza all'ampliamento, è stata chiusa una porta e vi è stata ricavata una libreria;
- nella cucina, precisamente nella parete divisoria che la divide dal vano scala che conduce al piano seminterrato, è stata creata una piccola porta;
- nel sottoscala è stata creata una piccola parete con una porta, la quale ha di fatto separato il vano scala per il piano seminterrato, dal corridoio/sottoscala.

Attenzione, l'ampliamento è stato realizzato difformemente rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, la difformità riguarda la parte strutturale (di fatto è stato tolto una porzione di un setto murario portante), non è sanabile, quindi per regolarizzarla deve essere ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto.

A livello del piano primo non sono state rilevate difformità.

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

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

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

Locale ad uso deposito

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

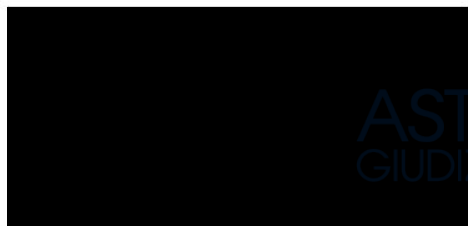
Il lotto è formato dai seguenti beni:

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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



(52)

- [Redacted] (Proprietà 25/52)



(Proprietà 25/52)



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [Redacted] Proprietà 1/52)
- [Redacted] Proprietà 25/52)
- [Redacted] Proprietà 25/52)

Il sottoscritto EdG precisa che i soggetti esecutati, titolari al momento, [Redacted] che i beni in questione [Redacted] mentre l'altro titolare del diritto di 1/52, sempre oggetto di [Redacted]

CONFINI

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

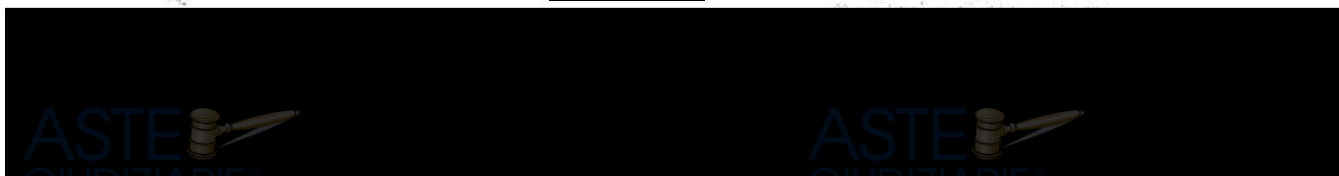
particella 48, strada vicinale de [REDACTED] più lati, salvo se altri e/o diversi.

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

strada vicinale de [REDACTED] particella 287, particella 45, salvo se altri e/o diversi.

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

particella 45 su più lati, strada vicinale de [REDACTED] salvo se altri e/o diversi.



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

strada vicinale de [REDACTED] più lati, particella 816, particella 287, particella 43, salvo se altri e/o diversi.

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

strada vicinale de [REDACTED] particella 817, particella 810, strada vicinale dell'uliveto, particella 129, salvo se altri e/o diversi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

strada vicinale di [REDACTED], particella 67, particella 70, salvo se altri e/o diversi.

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

particella 79, particella 70, particella 68, strada vicinale di [REDACTED] salvo se altri e/o diversi.

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

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

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

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

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

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

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

strada vicinale di [REDACTED] su più lati, particella 132, salvo se altri e/o diversi.

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

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

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

strada vicinale di [REDACTED] su più lati, particella 816, particella 45, particella 831, particella 830, salvo se altri e/o diversi.

CONSISTENZA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Firmato Da: DINI DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 200646d00294d460f059fae88ceeb347

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A LUCCA (LU) - LOCALITÀ VINCHIANA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
27	44				Oliveto	1	003370 mq	13,92 €	14,79 €	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cronistoria catastale

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

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per i beni oggetto del presente atto, in quanto i beni sono ERRONEAMENTE intestati a causa dalla mancata presentazione della dichiarazione di successione, per la quale esiste "solamente" la pubblicazione di testamento olografo con beneficio d'inventario, pubblicato dal Notaio Dott. Lamberto Giusti il giorno 12/05/2015, trascritta a Lucca in data 12/05/2015, numero di Registro Generale 12/05/2015, numero di Registro Particolare 12/05/2015.

Il sottoscritto EdG precisa anche che nella visura catastale, risulta essere inserita la stessa EdG in qualità di usufruttuaria, la quale ha rinunciato al diritto di usufrutto lei spettante, in forza a

con atto Notaio Massimo Barsanti del 18.03.2008, Rep. n.ro ai numeri 5229 di Registro Generale e 3252 di Registro Particolare; risulta quindi non presentata o non inserita in atti la voltura catastale derivante da quest'ultimo atto.

PRECISAZIONI

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

- misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti;
- indagini geologiche e geotecniche;
- indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
- indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;
- indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;
- verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

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

Attestato di Prestazione Energetica

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

Conformità tecnico impiantistica

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

Oneri

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

Vincoli di tutela

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

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

PATTI

Non si rilevano patti.

STATO CONSERVATIVO

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

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

STATO DI OCCUPAZIONE

PROVENIENZE VENTENNALI

12/13 (dodici tredicesimi) della piena proprietà, per successione ereditaria, in forza del certificato di successione trascritto il giorno 26.04.2024, ai numeri 5445 di Registro Particolare e 7143 di Registro Generale; per la quale è stata trascritta accettazione di eredità in data 26.04.2024, ai numeri 5445 di Registro Particolare e 7143 di Registro Generale.

24.01.1984 ai numeri 1135 di Registro Generale e 929 di Registro Particolare.

...entro generalizzato la quota pari ad $1/52$ (un cinquantaduesimo) ciascuno

certificato di successione trascritto il giorno [redacted] ai numeri [redacted] di Registro Particolare e [redacted] di Registro Generale; accettazione espressa di eredità trascritta il 28.03.2008 ai numeri 5227 di Registro Generale e 3520 di Registro Particolare.

Il sottoscritto EdG precisa che [REDACTED] ha rinunciato al diritto di usufrutto lei spettante in forza di successione [REDACTED] generalizzato, con atto ai rogiti del Notaio Massimo Barsanti del 18.03.2008, Repertorio n. 67/2138, trascritto il 28.03.2008 ai numeri 5229 di Registro Generale e 3252 di Registro Particolare.

sopra generalizzata, i diritti a lei spettanti pari a 12/13 (dodici tredicesimi),
 52 (venticinque cinquantaduesimi)
 quale è stata trascritta accettazione
 di Registro Particolare e di
 Registro Generale.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Lucca in data 12.12.2008, Repertorio n.ro 1877/2008, iscritta a Lucca il giorno 16.12.2008 ai numeri 24473 di Registro Generale e 4407 di Registro Particolare, [redacted], codice [redacted], codice fiscale [redacted]

Importo Capitale € 19.445,58 – Importo Totale € 35.000,00

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, emesso dal [redacted], Repertorio n.ro 1875/2008, iscritta a Lucca il giorno 16.12.2008 ai numeri 24471 di Registro Generale e 4405 di Registro Particolare, [redacted], codice [redacted], codice fiscale [redacted]

Importo Capitale € 24.934,00 – Importo Totale € 35.000,00

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, [redacted] in data 17.12.2008, Repertorio n.ro 1912/2008, iscritta a Lucca il giorno 22.12.2008 ai numeri 24490 di Registro Generale e 4490 di Registro Particolare, [redacted], codice [redacted], codice fiscale [redacted]

[redacted] per la quota di 1/52 (un cinquantaduesimo) della piena proprietà, ha per oggetto anche la porzione 189 del foglio 33 del lotto 1.

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

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo, emesso [redacted] in data 26.10.2010, Repertorio n.ro 1912/2008, iscritta a Lucca il giorno 22.12.2008 ai numeri 24490 di Registro Generale e 4490 di Registro Particolare, [redacted], contro il sig. [redacted] per la quota di 1/52 (un cinquantaduesimo) della piena proprietà.

Importo Capitale € 69.102,86 – Importo Totale € 85.000,00

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili emesso in data 17.12.2022 [redacted] ai numeri 834 di Registro Generale e 600 di Registro Particolare, [redacted], codice fiscale [redacted] per la quota di 1/52 (un cinquantaduesimo) della piena proprietà, [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/52 (un cinquantaduesimo), [redacted]

della piena proprietà. N.B. il presente verbale di pignoramento ha per oggetto anche i beni di cui al lotto 1.

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

ASTE
GIUDIZIARIE®
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

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

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

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

LOTTO 1

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

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

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

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

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

Valore di stima a corpo: € 222.000,00

Deprezzamenti

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

Valore finale di stima: € 162.600,00

Gli immobili vengono valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

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

quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

- determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;
- aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;
- calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

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

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

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

Il sottoscritto EdG precisa quanto segue:

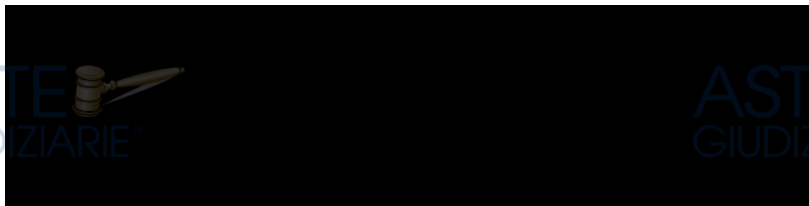
- la versione dei fatti indicata nel presente rapporto di valutazione, è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

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

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

LOTTO 2

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



- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola di interesse paesaggistico.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 45, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (27/52)

- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 48, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 55, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 56, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 58, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

- **Bene N° 19** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 62, Qualità Oliveto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

- **Bene N° 20** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 63, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

- **Bene N° 21** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 64, Qualità Incolto produttivo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)

- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Lucca (LU) - Località Vinchiana
Trattasi di terreno in zona agricola/forestale.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 27, Part. 68, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (51/52)



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

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

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

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

Valore di stima a corpo: € 187.000,00

Deprezamenti

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

Valore finale di stima: € 149.600,00

L'immobile verrà valutato con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards.

Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti, precisando comunque che, i parametri adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato che dovrà intendersi espresso "a corpo" e non "a misura":

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

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

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

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

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

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

Precisato quanto sopra, il sottoscritto al fine di mettere a conoscenza [REDACTED] nel caso in cui venga disposta ed accettata la separazione in natura della quota in capo [REDACTED], indica quanto segue:

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

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

Decurtazione del 20% per mancata garanzia € 37.291,20

Valore a base d'asta € 149.164,80

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

Pieve Fosciana, li 09/12/2024

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

LOTTO 1

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

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

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

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

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Borgo a Mozzano (LU) - Zona limitrofa località "Bosco di Rivangaio"
Trattasi di terreno ubicato in zona agricola.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 92, Qualità Bosco ceduo (1/1)
Destinazione urbanistica: Il sottoscritto EdG rimanda all'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune ove ubicato il terreno in questione, allegato alla presente, dove, in questo, si possono evincere tutte le informazioni ed i riferimenti normativi relativi alla normativa urbanistica d'interesse.

Prezzo base d'asta: € 162.600,00

LOTTO 2

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Prezzo base d'asta: € 149.600,00



Firmato Da: DINI DINO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20d646d00294d460f059fae88ceeb347

69 di 78



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

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

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

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

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

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

Bene N° 4 - Terreno

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

Bene N° 5 - Terreno

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

Bene N° 6 - Terreno

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ubicazione:	
Diritto reale:	
Tipologia immobile:	Superficie convenzionale
Descrizione:	
Vendita soggetta a IVA:	

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

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

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

Bene N° 17 - Terreno

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

Bene N° 18 - Terreno

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

Bene N° 19 - Terreno

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

Bene N° 20 - Terreno

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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