



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

287/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Endiasfalti s.p.a.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

Avvocato Marc Anthony Gambardella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dottore Agronomo Luigi Casanovi

CF: CSNLGU55S07H223B

con studio in CASTELNUOVO DI GARFAGNANA (LU) via Francesco Azzi 2

telefono: 058362686

email: l.casanovi@gmail.com

PEC: l.casanovi@pec.epap.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **122,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una unità immobiliare a uso abitativo con relativa autorimessa e posto auto scoperto pertinenziali, che gode dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni, inserita in un complesso immobiliare che comprende 9 abitazioni (6 delle quali censite nella categoria F/3 "in corso di costruzione").

Il complesso immobiliare è di recente costruzione, con struttura in muratura ordinaria, solai in latero cemento e copertura in parte a capanna e in parte a padiglione con manto impermeabile in tegole laterizie e canali di gronda e pluviali discendenti in lamiera di rame.

Le finestre sono in legno, con vetri doppi e persiane metalliche esterne di protezione (la finestra sulla scala di accesso al piano primo è priva di persiana).

Le utenze idriche sono collegate alla rete idropotabile pubblica e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

L'immobile è accessibile attraverso la pubblica via dell'Angeletto (di cui via Traggiaia è la prosecuzione), asfaltata ma di larghezza ridotta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fabbricato edificato sul terreno mappale 205, foglio 45 del catasto terreni

Coerenze: beni Arteco soc, coop, beni Alba Immobiliare srl e è parti comuni condominiali.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. l'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti condominiali per 1/9 sul bene comune non censibile mappale 914 sub. 29, marciapiedi comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B **autorimessa privata** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **29,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un vano a uso autorimessa, con resede non edificata pertinenziale (non riportata nella planimetria catastale), sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale e direttamente accessibile sia dall'esterno, sia dall'interno dall'unità immobiliare abitativa di cui rappresenta una pertinenza.

L'unità immobiliare è corredata da resede pertinenziale non edificata, non riportata nella planimetria catastale ma erroneamente rappresentata come pertinenza dell'abitazione 914 sub. 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di metri 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 83,25 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fabbricato edificato sul terreno mappale 205, foglio 45 del catasto terreni

Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni Alba costruzioni srl e Arteco soc. coop.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

C **posto auto** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un semplice posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via Traggiana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45

Coerenze: beni Arteco soc. coop., beni Monciatti, beni Alba costruzioni srl, beni Monciatti, Alba costruzioni srl e Arteco soc. coop.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

Immobile costruito nel 2008.

D **area urbana** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno pertinenziale al fabbricato mappale 914 destinato a vialetto di accesso alle autorimesse sul lato est del fabbricato 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 370 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45

Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop e beni Fusco e Ietri

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/3 nel complesso spettanti alla società eseguita sono assegnati per 1/3 al lotto 1 e per 1/3 al lotto 2 della presente perizia

E **area urbana** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'area urbana rappresentata da una porzione della viabilità di accesso ai posti auto scoperti sul lato ovest del fabbricato 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 69 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45

Coerenze: beni Alba costruzioni srl, Giovannelli, Romagnoli e Stefani, beni Alba costruzioni srl su più lati, resede comune, beni Arteco soc. coop. e beni Monciatti

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/9 nel complesso spettanti alla società eseguita sono assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia

F **resede comune** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un vialetto pedonale censito come "bene comune non censibile" che consente l'accesso alle singole unità immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 29 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45

Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop e beni Monciatti.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni

soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. Resede comune, vialetto pedonale comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14, spettano alla società esecutata i proporzionali diritti condominiali di 2/9 in totale, assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	703,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 173.165,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.510,00
Data della valutazione:	28/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 08/01/2018, con scadenza il 31/12/2026, registrato il 09/01/2018 a Lucca ai nn. 85 - serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €4.200,00 annui.

Il contratto di locazione in data 01.08.2018 interessa le particelle 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45 del catasto fabbricati di Barga.

L'articolo 2 del contratto precisa che *"Il prezzo della locazione è di € 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00) annui da pagarsi in rate mensili di € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) anticipatamente entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese nelle mani del locatore. Preso atto che il conduttore a sua cura e spese ha effettuato lavori di rifinitura sull'immobile locato per un importo complessivo di € 16.800,00 (euro sedicimilaottocento/00), il locatore rilascia ampia e liberatoria quietanza al conduttore pari ai primi 48 mesi di affitto. Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75 % delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati."*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2007 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 33212 / 8034 di repertorio, iscritta il 14/11/2007 a Pisa ai nn. 6936 part. - 26891 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 2.700.000,00.

Importo capitale: 1.350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno mappale 205, foglio 45.

Attuale mappale 914, foglio 45 del catasto fabbricati. E' presente l'annotazione di restrizione n. 2191 part. - 18888 gen. del 24.12.2014 relativa alle particelle 914 sub. 28 e 914 sub. 29, foglio 45

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/09/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4294 / 2014 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Pisa ai nn. 2201 part. - 14091 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18, 914 sub. 19, 914 sub. 26, foglio 45.

L'ipoteca colpisce anche altri beni oggetto del presente procedimento e anche non oggetto del presente procedimento.

ipoteca **legale**, stipulata il 03/03/2015 a firma di Equitalia Centro spa ai nn. 347 / 6215 di repertorio, iscritta il 04/03/2015 a Pisa ai nn. 439 part. - 2953 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Equitalia Centro spa.

Importo ipoteca: 1.646.182,12.

Importo capitale: 823.091,06.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18, 914 sub. 19, foglio 45.

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto del presente procedimento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/09/2019 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 4963 di repertorio, trascritta il 15/10/2019 a Pisa ai nn. 13317 part. - 19455 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18, 914 sub. 19, 914 sub. 26, 914 sub. 28, 914 sub. 29, 914 sub. 30, foglio 45.

L'unità immobiliare 914 sub. 29 è censita in catasto come "bene comune non censibile", senza dati censuari, comune alle unità immobiliari 914 sub. 1, 914 sub. 3, 914 sub. 5, 914 sub. 7, 914 sub. 9, 914 sub. 11, 914 sub. 12, 914 sub. 13 e 914 sub. 14. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto del presente procedimento.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 21/08/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 12859 di repertorio, trascritta il 27/08/2014 a Pisa ai nn. 9215 part. - 12692 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare 914 sub. 29, foglio 45.

La citazione interessa anche altri beni non oggetto del presente procedimento. Nell'atto Ancillotti 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, trascritto a Pisa il 24.12.2014, n. 13841 part. - 18992 gen., è riportato che "Le parti si danno reciprocamente atto che in considerazione del presente acquisto, viene ad essere priva di rilievo giuridico la trascrizione in data 27 agosto 2014 al n. 9.215 di registro particolare e al n.

12.692 di registro generale avente ad oggetto la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica fatta presso il Tribunale di Lucca (del 21 agosto 2014 repertorio n. 12.859) dalla parte acquirente nei confronti della parte venditrice relativamente agli immobili rappresentati nel Catasto Fabbricati del Comune di Barga (LU), nel foglio 45 mappale 914 subalterni 1, 2, 16 e 29.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Secondo quanto riferito nel corso dei sopralluoghi dagli attuali detentori dei beni non esiste condominio formalmente costituito e non esistono millesimi condominiali,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili oggetto del procedimento sono stati edificati sul terreno in origine censito al catasto di Barga, foglio 45, numero 205.

Tale terreno era di proprietà prima del ventennio del signor Paolo Romagnoli, cui era pervenuto per atto Tolomei rep. 64755 / 11136 del 31.07.1994, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 12.08.1991, n. 658 e trascritto a Pisa il 14.04.1991, n. 7327 part.

Il terreno fu acquistato dalla società Alba Costruzioni s.r.l. prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli attuali beni pignorati per atto De Luca rep. 32262 / 7466 del 19.04.2007, registrato a Lucca il 02.05.2007, n. 2791, serie 1T e trascritto a Pisa il 03.05.2007, n. 5711 part.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di atto di prestazione con trasferimento di diritti (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 18/11/2015 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107914 / 25631 di repertorio, trascritto il 20/11/2015 a Pisa ai nn. 11730 part. - 17028 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto fabbricati di Barga, foglio 45, numeri 914 sub. 28 e 914 sub. 29.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'unità immobiliare 914 sub. 29 è censita in catasto come "bene comune non censibile", senza dati censuari, comune alle unità immobiliari 914 sub. 1, 914 sub. 3, 914 sub. 5, 914 sub. 7, 914 sub. 9, 914 sub. 11, 914 sub. 12, 914 sub. 13 e 914 sub. 14. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di prestazione con trasferimento di diritti (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 18/11/2015 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107914 / 25631 di repertorio, trascritto il 20/11/2015 a Pisa ai nn. 11730 part. - 17028 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto fabbricati di Barga, foglio 45, numeri 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18 e 914 sub. 19.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di prestazione con trasferimento di diritti (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 18/11/2015 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107914 / 25631 di repertorio, trascritto il 20/11/2015 a Pisa ai nn. 11730 part. - 17028 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto fabbricati di Barga, foglio 45, numero 914 sub. 26.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1991 fino al 19/04/2007), con atto stipulato il 31/07/1991 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 64755 di repertorio, trascritto il 14/08/1991 a Pisa ai nn. 7327 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto di Barga nel foglio 45, numero 205.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2007 fino al 18/11/2015), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 32262 / 7466 di repertorio, trascritto il 03/05/2007 a Pisa ai nn. 5711 part. - 9798 gen..

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto di Barga, foglio 45, numero 205.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La parte sud ovest del mappale 914, che comprende il posto auto scoperto 914 sub. 19 e in parte i subalterni 914 sub. 26, sub. 28 e sub. 29 è interessata dal percorso del metanodotto SNAM con relativa fascia di rispetto. La zona è inoltre interamente sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e la porzione est del mappale 914 sub. 26 è censita quale "area boscata" e sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g).

Le pratiche edilizie reperite e consultate sono le seguenti:

- pratica SUT 35 / 07 - Inizialmente presentata a nome dell'originario proprietario del terreno signor Paolo Romagnoli (proprietario fino alla data del 19.04.2007) e rilasciata in data 05.09.2007 - atto unico 125 / 07 - a nome della società Alba Costruzioni srl, acquirente dei beni. Sostituita dalla variante in corso d'opera pratica SUT 205 / 08,
- pratica SUT 205 / 08 - Variante in corso d'opera alla pratica SUT 35 / 07, rilasciata a nome della società Alba Costruzioni srl in data 29.10.2008 - atto unico n. 134 / 08. Scadenza del titolo autorizzativo prorogata di 6 mesi. E' stato depositato uno "stato finale dei lavori - variante art. 142" in data 07.06.2012 dal quale si rileva che a tale data erano state ultimate solo le unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2 (unità immobiliare "A" negli elaborati di progetto), "fatta eccezione per alcune finiture per gli impianti inerenti gli allacci a rete".
- pratica SUT 384 / 13 - Atto unico n. 107 / 2013 rilasciato alla società Alba Costruzioni srl per realizzazione scavo finalizzato all'interramento della condotta acqua potabile,
- SCIA 111 / 2016 del 24.05.2016 a completamento opere di finitura, relativa alle sole unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 10. E' presente l'attestazione di abitabilità in data 26.06.2016.

Non sono state reperite pratiche relative all'ultimazione dei lavori di costruzione delle unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8 comprese nel lotto n. 1 dei beni oggetto di stima.

Il fabbricato condominiale mappale 914, foglio 45 con relativo terreno di pertinenza, per quanto riguarda la destinazione urbanistica è compreso in parte in zona B0 - Residenziale saturata e in parte (porzione non edificata lato est) in zona Vc - Verde di connettività.

La parte sud ovest della particella 914, foglio 45 è interessata dal tracciato del metanodotto SNAM con relativa zona di rispetto, che incide in parte solo sulle unità immobiliari 914 sub. 26 e 914 sub. 28

(terreni pertinenziali, posseduti pro quota) oggetto di stima.

La porzione non edificata lato est della particella 914, foglio 45 (compresa nelle unità immobiliari 914 sub. 26 - oggetto di stima e 914 sub. 25 - non oggetto di stima) è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g) "i territori coperti da foreste e boschi".

Il fabbricato mappale 914, foglio 45 con relative pertinenze è interamente sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

L'area è inoltre compresa fra le zone "a rischio alluvione":

- secondo la direttiva 2007/60/CE la zona è classificata come "pericolosità da alluvione - dominio fluviale" nella classe P2 (intermedia)
- secondo il PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) regionale la zona è classificata come "pericolosità - dominio fluviale" nella classe P2 (intermedia)
- secondo il PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) regionale, mappa rischio alluvioni ai sensi del D.Lgs. 49/2010 la zona è classificata fra gli "elementi a rischio poligonali" R1 (rischio basso), R2 (rischio medio basso) ed R3 (rischio medio alto)

L'area è pertanto soggetta alle disposizioni di cui al "piano di gestione rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale".

La descrizione delle pratiche edilizie e della situazione urbanistica è stata sviluppata sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barga o disponibile sul sito dello stesso comune, integrata dalle informazioni acquisite durante gli incontri dello scrivente CTU con i tecnici comunali.

Data la natura dell'incarico, lo scrivente non ha provveduto a eseguire verifiche in merito ad alcuni parametri fra cui quelli di seguito indicati:

- misura della superficie dell'intero lotto, verifica del posizionamento dei confini e delle distanze del fabbricato condominiale in cui si trovano i beni oggetto di stima;
- ricerca di eventuali materiali contenenti fibre di amianto utilizzati nella costruzione del fabbricato condominiale;
- ricerca di eventuali inquinanti del suolo, rifiuti abbandonati e simili;
- verifiche sulla rispondenza degli impianti tecnologici presenti alle norme in materia;
- verifiche in materia di rispondenza dei fabbricati oggetto di stima alle norme in materia di edilizia sismica;
- verifiche in materia di smaltimento delle acque reflue;
- verifiche in merito alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. pratica SUT 35/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di 9 unità immobiliari a uso civile abitazione, presentata il 07/07/2007 con il n. 3085 di protocollo, rilasciata il 05/09/2007 con il n. atto unico n. 125/07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in cui si trovano le attuali unità immobiliari 914 sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10, sub. 18, sub. 19, sub. 26, sub. 28, sub. 29 e sub. 30, foglio 45.

Lavori iniziati in data 26.10.2007, come da comunicazione in data 11.10.2007, prot. 23879 del 16.10.2007. Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca rilasciata a nome del signor Paolo Romagnoli, prot. 147665 / 124-44, autorizzazione n. 561 del 30.05.2007. Parere favorevole alla realizzazione degli accessi alla pubblica via come da nota della Polizia Municipale di Barga in data 03.08.2007, prot. 18515 del 06.08.2007. Autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico rilasciata con determinazione del Responsabile Assetto del Territorio n. 1424 R.G. in data 03.09.2007. Il bene

oggetto di stima è individuato negli elaborati grafici come "unità immobiliare G".

Permesso di costruire **N. pratica SUT 285/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante all'atto unico n. 125/07 del 05/09/2007, presentata il 07/07/2008 con il n. 16359 di protocollo, rilasciata il 29/10/2008 con il n. atto unico n. 134/08 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in cui si trovano le attuali unità immobiliari 914 sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10, sub. 18, sub. 19, sub. 26, sub. 28, sub. 29 e sub. 30, foglio 45.

Progetto autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile di Lucca, autorizzazione n. 1518 del 29.05.2008 (variante all'autorizzazione n. 561), prot. 252718 / N 60.100.10.20. Comunicazione inizio lavori in data 04.11.2008, ricevuta il 27.11.2008 - prot. 28505 del 28.11.2008. Chiesta una proroga di sei mesi per l'ultimazione dei lavori in data 21.11.2011, prot. 25872 del 24.11.2011, proroga concessa in data 25.11.2011. Stato di consistenza finale dei lavori a firma del progettista e del direttore dei lavori predisposto in data 07.06.2012 e trasmesso tramite pec, prot. 11429 del 08.06.2012. Stato finale dei lavori - variante a fine lavori prot. 11432 del 08.06.2012. Documenti a fine lavori in data 07.06.2012, prot. 11619 del giorno 11.06.2012. Nella pratica è stata reperita l'attestazione di abitabilità / agibilità relativa alle sole unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2, foglio 45.

N. pratica SUT 384/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scavo interrimento conduttura acqua, presentata il 08/11/2013, rilasciata il 13/12/2013 con il n. atto unico n. 107/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a complesso immobiliare mappale 914, foglio 45.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B0 "Residenziale satura". Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 39.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al mappale 914, foglio 45, eccetto una piccola porzione lato est

Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona VC "verde di connettività". Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 41.3 NTA. Il titolo è riferito solamente al porzione est della particella 914, foglio 45

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono stati reperiti titoli relativi ai lavori di completamento delle unità immobiliari realizzati dopo la chiusura della pratica SUT 285 / 08.

Lo stato attuale dei beni oggetto di stima è sostanzialmente conforme agli atti autorizzativi rilasciati, fatta salva la mancata realizzazione di due finestre "a bocca di lupo" nelle cantine al piano seminterrato e di una porta di comunicazione fra le camere al piano primo e fatta salva la costruzione di una parete divisoria in cartongesso al piano seminterrato per separare una porzione di cantina utilizzata come "centrale termica".

Per quanto riguarda la rappresentazione catastale, nella planimetria dell'unità immobiliare 914 sub. 7 non è indicato il balcone lato sud est ed è riportata la resede al piano seminterrato che in realtà rappresenta una pertinenza della sottostante autorimessa 914 sub. 8.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le opere interne di completamento dell' unità immobiliare 914 sub. 7 sono stati realizzate in assenza di titoli edilizie con difformità rispetto al progetto in precedenza approvato rappresentate dalla mancata realizzazione delle finestre "a bocca di lupo" nelle cantine al piano seminterrato e dalla mancata realizzazione di una porta di comunicazione fra due delle camere al piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta attestazione di conformità in sanatoria, con pagamento della sanzione amministrativa (minimo €1.000,00)

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

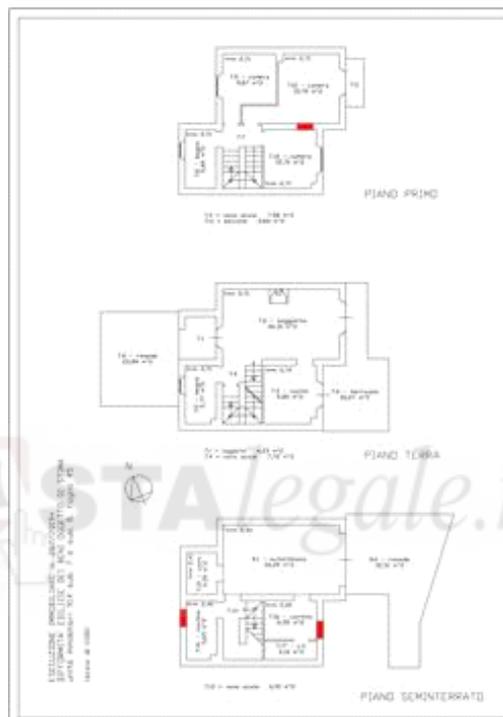
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito richiesta attestazione di conformità in sanatoria: €1.500,00
- sanzione amministrativa minima: €1.000,00
- diritti di segreteria: €300,00
- pratica per autorizzazione Ufficio del Genio Civile: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento.



unità immobiliare 914 sub. 7, foglio 45, difformità edilizie rispetto al progetto approvato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno pertinenziale 914 sub. 26 esiste una tettoia in legno non regolare e non sanabile, che dovrà essere rimossa.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione tettoia in legno: €2.000,00
- predisposizione e deposito SCIA per demolizione manufatto senza contestuale ricostruzione (L.R. 65/2014, art. 135, comma 2, lettera e ter): €500,00
- diritti di segreteria per deposito SCIA: €100,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia in legno esistente sul terreno pertinenziale 914 sub. 26, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.



veduta della tettoia abusiva realizzata sul terreno 914 sub. 26, foglio 45, non sanabile e da demolire

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita alcuna attestazione di abitabilità / agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito attestazione di abitabilità / agibilità da parte di un tecnico abilitato.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito attestazione di agibilità / abitabilità: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali aumenti in fase esecutiva. E' opportuno che l'attestazione sia depositata dopo la sanatoria delle difformità edilizie, l'aggiornamento della documentazione catastale, l'acquisizione delle certificazioni degli impianti e la predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle planimetrie delle unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8 non è correttamente rappresentata la resede esclusiva al piano seminterrato, lato est, di pertinenza della sola unità immobiliare 914 sub. 8. Anche l'elaborato planimetrico riporta una rappresentazione non conforme al reale stato dei beni oggetto di stima.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito nuove planimetrie catastali e nuovo elaborato planimetrico

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

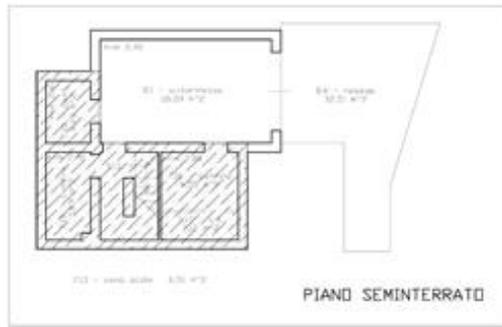
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuovo elaborato planimetrico per corretta raffigurazione resede di pertinenza dell'u.i. 914 sub. 8: €200,00
- predisposizione nuove planimetrie u.i. 914 sub. 7 (abitazione) e 914 sub. 8 (autorimessa): €300,00
- predisposizione pratica DOCFA per variazione due unità immobiliari e aggiornamento elaborato planimetrico: €600,00
- diritti catastali per deposito variazione due unità immobiliari: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.



stato attuale dell'unità immobiliare 914 sub. 8, foglio 45 con relativa resede pertinenziale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto termico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato, previo esame e verifica dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato, previo esame e verifica dell'impianto.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito Attestato di Prestazione Energetica

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione Attestato di Prestazione Energetica: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7 e 914 sub. 8, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera. L'Attestato di Prestazione Energetica potrà essere predisposto dopo il rilascio della dichiarazione di conformità degli impianti e dopo l'iscrizione della caldaia dell'impianto termico nel catasto regionale impianti termici.

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **122,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una unità immobiliare a uso abitativo con relativa autorimessa e posto auto scoperto pertinenziali, che gode dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni, inserita in un complesso immobiliare che comprende 9 abitazioni (6 delle quali censite nella categoria F/3 "in corso di costruzione").

Il complesso immobiliare è di recente costruzione, con struttura in muratura ordinaria, solai in latero cemento e copertura in parte a capanna e in parte a padiglione con manto impermeabile in tegole laterizie e canali di gronda e pluviali discendenti in lamiera di rame.

Le finestre sono in legno, con vetri doppi e persiane metalliche esterne di protezione (la finestra sulla scala di accesso al piano primo è priva di persiana).

Le utenze idriche sono collegate alla rete idropotabile pubblica e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

L'immobile è accessibile attraverso la pubblica via dell'Angeletto (di cui via Traggiaia è la prosecuzione), asfaltata ma di larghezza ridotta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fabbricato edificato sul terreno mappale 205, foglio 45 del catasto terreni

Coerenze: beni Arteco soc, coop, beni Alba Immobiliare srl e è parti comuni condominiali.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. l'unità immobiliare gode dei proporzionali diritti condominiali per 1/9 sul bene comune non censibile mappale 914 sub. 29, marciapiedi comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



veduta dell'ingresso principale all'unità immobiliare 914 sub. 7 (lato ovest) con antistante resede esclusiva (lato nord ovest)



veduta del retro dell'unità immobiliare 914 sub. 7 (lato est) con sottostante autorimessa sub. 8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga foglio 35



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media 

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I riferimenti all'Attestato di Prestazione Energetica contenuti nel contratto di locazione (nella copia consegnata allo scrivente non è allegato l'attestato) sono *"redatto dall'ingegnere Guidotti Daniel, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Lucca al n.767, presentato tramite pec il 06 luglio 2017, dal quale risulta che la classificazione energetica attribuita al cespite è CLASSE C."* non è indicato alcun codice identificativo.

Dal vialetto condominiale pedonale di accesso agli appartamenti, si entra nella resede al piano terra, della superficie di circa 23,84 metri quadrati, delimitata da un basso muretto con ringhiera metallica e cancello di accesso metallico. Il muro perimetrale della resede è rovinato dall'umidità in più punti: sulla destra del cancello si trova la cassetta per lettere, metallica, mentre sulla sinistra sporgono dalla muratura i fili del campanello che al momento dei sopralluoghi non era ancora stato messo in opera. La resede ha superficie pavimentata in mattonelle di cotto, con alcune mattonelle sul cancello spaccate.

Sulla resede si affaccia un piccolo loggiato della superficie di circa 4,23 metri quadrati che protegge la porta blindata di ingresso all'appartamento.

La prima stanza dell'appartamento è rappresentata da un ampio soggiorno della superficie di circa 26,31 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,71 metri, munito di una porta finestra di accesso al terrazzo lato est, terrazzo sul quale si affaccia anche la vicina cucina. Nel soggiorno è presente un camino a legna. Il vano ha pavimento in piastrelle di ceramica rettangolari di grosse dimensioni e presenta pareti e soffitto intonacati e tinteggiati.

La porta finestra, in legno e con vetri muniti di vetrocamera, è protetta da una persiana metallica di colore verde.

Sulla destra di chi entra, appena superata la porta di ingresso, si trova un disimpegno - vano scale, della superficie di circa 7,72 metri quadrati, con le scale di accesso al piano seminterrato (chiuse da una porta) e al piano primo,

Dal disimpegno si accede a un vano a uso servizio igienico, della superficie di circa 5,77 metri quadrati e con altezza di circa 2,71 metri, dotato di una finestra con affaccio sulla resede di ingresso, messa in opera in posizione più alta rispetto alle normali finestre e priva di persiana esterna. Il locale ha pareti rivestite con piastrelle lavabili, di fattura molto buona, fino all'altezza di circa 2,20 metri e ospita una vasca con idromassaggio, un wc, un bidet e un lavabo.

Sempre sulla destra di chi entra, superato il disimpegno - vano scale, si trova la porta del vano destinato a cucina che ha una superficie di circa 9,89 metri quadrati con altezza utile di circa 2,70 metri ed è dotato di una porta finestra con affaccio sul lato est, verso il terrazzo esistente al piano terra. La porta finestra, in legno e con vetri muniti di vetrocamera, è protetta da una persiana metallica di colore verde.

Infine, sul lato opposto del soggiorno rispetto al portone di ingresso si trova un terrazzo della superficie di circa 20,27 metri quadrati, accessibile anche dalla cucina, con ringhiera metallica di disegno semplice. Il terrazzo, in parte a sbalzo e in parte realizzato su terrapieno, funge anche da protezione del sottostante portone dell'autorimessa.

Lungo la muratura perimetrale del fabbricato, sul lato est, è presente una tettoia in legno a protezione della porta finestra della cucina.

La scala di collegamento con il piano superiore, che ha inizio al piano terra nello spazio destinato a disimpegno, termina al piano primo in un disimpegno centrale, privo di finestre, che occupa una superficie di circa 7,58 metri quadrati unitamente allo spazio del vano scale.

Sulla sinistra di chi sale le scale si trova un servizio igienico della superficie di circa 5,84 metri

quadrati e con altezza utile di circa 2,71 metri, localizzato sopra il bagno del piano terra e munito anch'esso di una finestra in legno con vetrocamera con affaccio verso ovest, sulla resede di ingresso. La finestra è stata messa in opera in posizione più alta rispetto alle normali finestre ed è priva di persiana esterna. Il locale ha pareti rivestite con piastrelle lavabili, di fattura molto buona, fino all'altezza di circa 2,10 metri e ospita una cabina doccia, un wc, un bidet e un lavabo.

Di fronte a chi sale le scale si trovano le porte di due delle tre camere da letto presenti al piano primo, tutte con pavimento in piastrelle rettangolari di grandi dimensioni e pareti e soffitti intonacati.

La prima camera, della superficie di circa 9,87 metri quadrati (e quindi idonea per un solo posto letto), con altezza utile di circa 2,71 metri, ha una finestra con affaccio verso ovest, sopra il tetto che copre il loggiato al piano terra. La finestra, in legno e con vetri muniti di vetrocamera, è protetta da una persiana metallica di colore verde.

La seconda camera, della superficie di circa 15,70 metri quadrati (e quindi idonea per due posti letto) e con altezza utile di circa 2,71 metri, ha una porta finestra con affaccio verso est che si apre su un balcone della superficie di circa 2,84 metri quadrati. Il balcone ha struttura portante in conglomerato cementizio armato e ringhiera metallica di disegno semplice. La porta finestra, in legno e con vetri muniti di vetrocamera, è protetta da una persiana metallica di colore verde.

Sulla destra di chi sale le scale si trova, infine, la terza e ultima camera del piano, con superficie di circa 9,84 metri quadrati (e quindi idonea per un solo posto letto) e con altezza di circa 2,71 metri, dotata di una finestra con affaccio verso est, al di sopra della terrazza del piano terra. La finestra, in legno e con vetri muniti di vetrocamera, è protetta da una persiana metallica di colore verde.

Tornando al piano terra e scendendo la scala verso le cantine, chiusa da una porta, si raggiunge il piano seminterrato in corrispondenza di un disimpegno - vano scale della superficie di circa 6,91 metri quadrati privo di finestre e con altezza utile di circa 2,40 metri.

Di fronte a chi scende si trova una cantina della superficie di circa 5,69 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,40 metri, priva di finestre, con pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati.

Sulla destra di chi scende le scale si apre la porta di accesso all'autorimessa identificata dal subalterno 8 del mappale 914, vano attraverso il quale si raggiungono altre due cantine e la centrale termica del subalterno 7 esistenti al piano seminterrato.

Sulla sinistra di chi entra nell'autorimessa si trova una cantina della superficie di circa 4,09 metri quadrati, priva di finestre, localizzata sotto il loggiato del piano terra, con altezza utile di circa 2,41 metri, pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati.

Sulla destra di chi entra nell'autorimessa si trovano una cantina della superficie di circa 6,55 metri quadrati, priva di finestre dalla quale si accede a una centrale termica della superficie di circa 3,30 metri quadrati. La parete di separazione fra cantina e centrale termica è in cartongesso. Cantina e centrale termica hanno altezza utile di circa 2,40 metri, pavimento in piastrelle, pareti e soffitto intonacati.

Le cantine al piano seminterrato sono prive di porte a eccezione della porta a soffietto in materiale plastico presente sull'ingresso alla centrale termica.

L'unità immobiliare ha pareti esterne intonacate e tinteggiate, con riquadratura delle finestre di colore più chiaro e pareti interne e soffitti con intonaco civile liscio tinteggiato (a parte le zone piastrellate nei bagni e nella cucina). I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, al piano terra e al piano primo rettangolari, di grosse dimensioni, mentre porte finestre e finestre sono in legno, con vetri dotati di vetrocamera, protette da persiane in alluminio di colore verde (non presenti nei bagni al piano terra e al piano primo). Le porte interne sono in legno, di disegno moderno e di ottima fattura.

La scala interna è in muratura, con rivestimento in travertino.

Le altezze utili interne sono pari a circa 2,70 - 2,71 metri al piano terra, circa 2,71 metri al piano primo e circa 2,40 metri al piano seminterrato.

L'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano installata al piano seminterrato utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, è del tipo a pannelli radianti a pavimento.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: cancello pedonale a una sola anta

nella media



realizzato in metallo con apertura manuale.
disegno semplice, colore grigio scuro

infissi esterni: finestre e porte finestre a due ante
realizzati in legno. in ottimo stato, vetri con
vetrocamera

infissi interni: porte a una sola anta realizzati in
legno tamburato. in ottimo stato, di design
moderno

infissi esterni: finestre a una sola anta realizzati in
legno. in ottimo stato, bagni al piano terra e al
piano primo, prive di persiane

protezioni infissi esterni: persiane a due ante
realizzate in metallo. in ottimo stato, colore verde,
assenti nei bagni al piano terra e al piano primo

manto di copertura: realizzato in tegole laterizie
"portoghesi" con coibentazione in non
verificabile

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di
cls vibrato con coibentazione in non presente , il
rivestimento è realizzato in intonaco di cemento.
in ottimo stato, tinteggiate con riquadri di colore
chiaro attorno alle finestre

pavimentazione esterna: realizzata in cotto.
mattonelle quadrate, presenza di elementi rotti sul
cancello di accesso alla resede

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica. in ottimo stato, piastrelle rettangolari di
grandi dimensioni di colore chiaro al piano terra e
al piano primo; piastrelle quadrate di normale
finitura al piano seminterrato

portone di ingresso: portone a una sola anta
realizzato in metallo , gli accessori presenti sono:
pomello e spioncino. di colore chiaro, blindato

rivestimento interno: posto in pareti e soffitto
realizzato in intonaco di cemento. tinteggiato,
eccetto le parti delle pareti dei bagni e della
cucina rivestite in piastrelle

rivestimento interno: posto in pareti dei bagni e
della cucina realizzato in piastrelle di ceramica.
altezza circa 2,20 metri nel bagno al piano terra e
circa 2,10 metri nel bagno al piano primo

scale: interna con rivestimento in lastre di
travertino

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in gas
metano i diffusori sono in pannelli radianti a
pavimento conformità: non rilevabile. caldaia
murale interna al piano seminterrato

Delle Strutture:

al di sopra della
media 

al di sopra della
media 

al di sopra della
media 

al di sopra della
media 

nella media 

al di sopra della
media 

nella media 

al di sopra della
media 

al di sopra della
media 

al di sopra della
media 

al di sopra della
media 

al di sopra della
media 

nella media 

al di sopra della
media 

balconi: costruiti in soletta in conglomerato cementizio armato. ringhiera metallica di disegno semplice

nella media 

fondazioni: travi continue rovesce costruite in conglomerato cementizio armato

nella media 

strutture verticali: costruite in blocchi semipieni

nella media 

solai: latero cemento

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



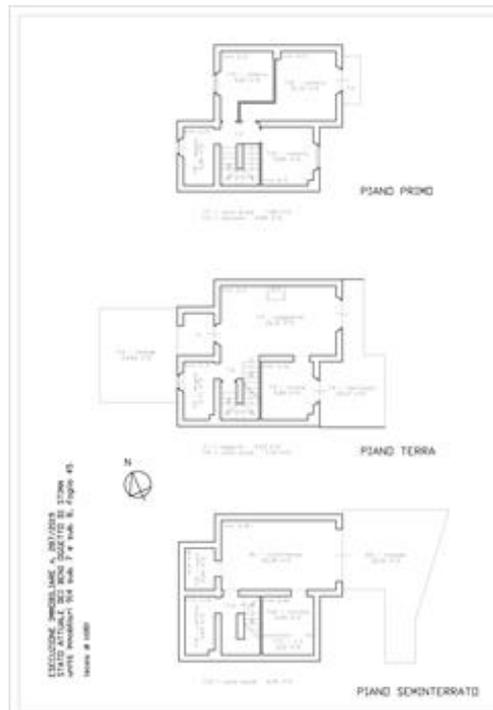
CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
7.1 - loggiato (piano terra)	4,23	x	30 %	=	1,27
7.2 - ingresso - soggiorno (piano terra)	26,31	x	100 %	=	26,31
7.3 - cucina (piano terra)	9,89	x	100 %	=	9,89
7.4 - disimpegno - scale (piano terra)	7,72	x	100 %	=	7,72
7.5 - bagno (piano terra)	5,77	x	100 %	=	5,77
7.6 - terrazzo (piano terra)	20,27	x	30 %	=	6,08
7.7 - disimpegno - scale (piano 1)	7,58	x	100 %	=	7,58
7.8 - bagno (piano 1)	5,84	x	100 %	=	5,84
7.9 - camera (piano 1)	9,87	x	100 %	=	9,87
7.10 - camera (piano 1)	15,70	x	100 %	=	15,70
7.11 - balcone (piano 1)	2,84	x	30 %	=	0,85
7.12 - camera (piano 1)	9,84	x	100 %	=	9,84
7.13 - disimpegno - scale (piano S1)	6,91	x	50 %	=	3,46
7,14 - cantina (piano S1)	5,69	x	50 %	=	2,85
7.15 - cantina (piano S1)	4,09	x	50 %	=	2,05
7,16 - cantina (piano S1)	6,55	x	50 %	=	3,28
7.17 - centrale termica (piano S1)	3,12	x	50 %	=	1,56
7.A - resede (piano terra)	23,84	x	10 %	=	2,38

Totale:	176,06	122,29
----------------	---------------	---------------



unità immobiliare 914 sub. 7, planimetria catastale in atti

unità immobiliari 914 sub. 7 e sub. 8 - stato attuale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2014

Fonte di informazione: atto pubblico di compravendita

Descrizione: appartamento unità immobiliare 914 sub. 1, che si trova nello stesso complesso immobiliare dei beni oggetto di stima

Indirizzo: Fornadi di Barga, via dell'Angeletto - località Traggiaia

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 269.500,00 pari a 1.643,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli atti pubblici di compravendita di immobili utili ai fini della formulazione del giudizio di stima, lo scrivente ha reperito copia dell'atto rogato dal Notaio Costanza Ancillotti in data 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, con il quale è stata venduta alla signora Anna Teresa Monciatti l'unità immobiliare 914 sub. 1, facente parte del complesso immobiliare in cui si trovano i beni oggetto di

stima, unitamente all'autorimessa 914 sub. 2, al posto auto scoperto 914 sub. 16 e a i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il prezzo di compravendita indicato nell'atto era pari a €269.500,00 per le unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2 (abitazione ed autorimessa, con diritti sulle parti comuni condominiali) e a €4.400,00 per il posto auto scoperto 914 sub. 16.

Con riferimento alla consistenza dei beni ricavabile dalle planimetrie catastali e applicando i criteri di compensazione fra le superfici dei vani con diversa destinazione di cui al DPR 138/1998, può essere determinato un valore unitario riferito a questa compravendita pari a circa € 1.643,29 a metro quadrato di superficie netta per l'abitazione, circa €821,65 a metro quadrato di superficie netta per l'autorimessa, e circa €366,66 a metro quadrato per il posto auto scoperto.

A un valore unitario di €1.643,29 a metro quadrato di superficie netta, considerando un'incidenza delle murature di circa il 15 %, corrisponde un valore unitario di €1.396,80 € a metro quadrato di superficie lorda.

Il bene oggetto dell'atto si trova in prossimità del centro abitato di Fornaci di Barga (inserito nella zona OMI D2), ma è localizzato nella zona OMI D1, praticamente sul confine con la zona OMI D2. Le quotazioni OMI riferite all'epoca di compravendita (dicembre 2014) riportano per le "abitazioni civili" valori compresi fra €1.100,00 ed €1.600,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra € 1.200,00 ed €1.700,00 a metro quadrato per la zona D2. Questi valori sono sostanzialmente in linea e compatibili con i valori di cui all'atto Ancillotti rep. 18378.

Per tenere nella debita considerazione le variazioni dei valori di mercato nel corso del tempo, può farsi riferimento alle variazioni percentuali dei valori OMI intercorse tra il secondo semestre 2014 e il secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile). La banca dati OMI riporta fra i due periodi variazioni in diminuzione, con valori riferiti al secondo semestre 2021 compresi fra € 900,00 ed € 1.350,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra €900,00 ed €1.250,00 a metro quadrato per la zona D2.

Sia nella zona D1, sia nella zona D2 si sono verificate nel periodo 2014 - 2021 sostanziali diminuzioni dei valori medi di vendita con variazioni calcolate sulle medie dei valori pari a - 16,67 % per la zona D1 (direttamente confinante con i beni oggetto di stima) e - 25,86 % per la zona D2, con una media aritmetica fra le due variazioni pari a - 21,26 %. In sostanza, i valori degli immobili sono al momento attuale circa 1/5 inferiori ai valori dell'epoca in cui fu stipulato l'atto Ancillotti rep. 18378 del 23.12.2014.

A opinione dello scrivente, la localizzazione dei beni di cui trattasi rende opportuno prendere in maggiore considerazione la zona OMI D1 per cui si ritiene applicabile una riduzione di circa il 17 % del valore unitario base dell'anno 2014 per riportare gli stessi alla situazione di mercato dell'anno 2022.

Applicando, pertanto, una riduzione del 17 % rispetto al valore unitario dei beni di cui all'atto Ancillotti rep. 18378, aremo un valore unitario di base pari a $€(1.643,29 \times 0,83) = €1.363,93$ a metro quadrato di superficie netta cui corrisponde (considerando un'incidenza media delle murature pari al 15 %) un valore unitario di base pari a $€(1.363,93 \times 0,85) = €1.159,34$ a metro quadrato di superficie lorda.

Anche questi valori possono considerarsi congrui sia rispetto ai valori presenti nella banca dati "Geopoi", che indicano per il secondo semestre 2021 valori medi di mercato compresi fra 900,00 e 1.350,00 €a metro quadrato di superficie lorda per le abitazioni civili, sia con i valori della banca dati "Borsino Immobiliare" che indicano quotazioni per le abitazioni "in stabili di 1^ fascia" comprese fra 975,00 e 1.472,00 €a metro quadrato.

Ai fini della stima, pertanto, considerate le caratteristiche e le finiture dei beni oggetto di stima, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di valori unitari indicativi pari a circa €1.350,00 a metro quadrato per l'abitazione, con un valore di stima espresso "a corpo" pari a €165.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **165.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 165.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 165.000,00

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

AUTORIMESSA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO B

autorimessa privata a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **29,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un vano a uso autorimessa, con resede non edificata pertinenziale (non riportata nella planimetria catastale), sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale e direttamente accessibile sia dall'esterno, sia dall'interno dall'unità immobiliare abitativa di cui rappresenta una pertinenza.

L'unità immobiliare è corredata da resede pertinenziale non edificata, non riportata nella planimetria catastale ma erroneamente rappresentata come pertinenza dell'abitazione 914 sub. 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di metri 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 83,25 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da fabbricato edificato sul terreno mappale 205, foglio 45 del catasto terreni
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni Alba costruzioni srl e Arteco soc. coop.
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



veduta del portone di ingresso all'unità immobiliare 914 sub. 8 oggetto di stima e della resede pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga
foglio 35



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno
2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima comprende un unico vano destinato ad autorimessa, della superficie di circa 26,09 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,40 metri sito al piano seminterrato del fabbricato condominiale. Il locale ha pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed è accessibile anche dall'abitazione 914 sub. 7 attraverso una scala interna.

La porta di accesso, carrabile, è metallica basculante non coibentata, tinteggiata di colore verde, con

inserita una piccola porta di servizio a una sola anta e si apre sulla resede pertinenziale non edificata. La resede esclusiva ha una superficie di circa 32,51 metri quadrati, con superficie in parte in battuto di cemento e in parte in ghiaia.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> portone basculante realizzato in metallo , gli accessori presenti sono: porta di servizio a una sola anta. tinteggiata di colore verde, lamiera della porta non coibentata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in in parte battuto di cemento e in parte in ghiaia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

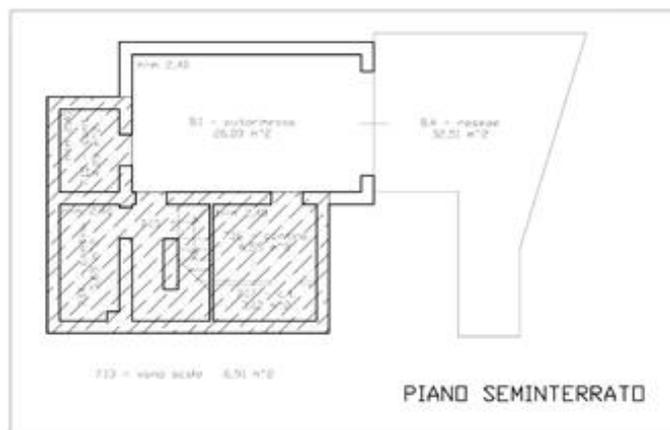
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
8.1 - autorimessa privata (piano S1)	26,09	x	100 %	=	26,09
8.A - resede	32,51	x	10 %	=	3,25
Totale:	58,60				29,34



unità immobiliare 914 sub. 8, planimetria catastale in atti



pianta del piano seminterrato con unità immobiliare 914 sub. 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli atti pubblici di compravendita di immobili utili ai fini della formulazione del giudizio di stima, lo scrivente ha reperito copia dell'atto rogato dal Notaio Costanza Ancillotti in data 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, con il quale è stata venduta alla signora Anna Teresa Monciatti l'unità immobiliare 914 sub. 1, facente parte del complesso immobiliare in cui si trovano i beni oggetto di stima, unitamente all'autorimessa 914 sub. 2, al posto auto scoperto 914 sub. 16 e a i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il prezzo di compravendita indicato nell'atto era pari a €269.500,00 per le unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2 (abitazione ed autorimessa, con diritti sulle parti comuni condominiali) e a €4.400,00 per il posto auto scoperto 914 sub. 16.

Con riferimento alla consistenza dei beni ricavabile dalle planimetrie catastali e applicando i criteri di compensazione fra le superfici dei vani con diversa destinazione di cui al DPR 138/1998, può essere determinato un valore unitario riferito a questa compravendita pari a circa € 1.643,29 a metro quadrato di superficie netta per l'abitazione, circa €821,65 a metro quadrato di superficie netta per l'autorimessa, e circa €366,66 a metro quadrato per il posto auto scoperto.

A un valore unitario di €1.643,29 a metro quadrato di superficie netta, considerando un'incidenza delle murature di circa il 15 %, corrisponde un valore unitario di €1.396,80 € a metro quadrato di superficie lorda.

Il bene oggetto dell'atto si trova in prossimità del centro abitato di Fornaci di Barga (inserito nella zona OMI D2), ma è localizzato nella zona OMI D1, praticamente sul confine con la zona OMI D2. Le quotazioni OMI riferite all'epoca di compravendita (dicembre 2014) riportano per le "abitazioni civili" valori compresi fra €1.100,00 ed €1.600,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra € 1.200,00 ed €1.700,00 a metro quadrato per la zona D2. Questi valori sono sostanzialmente in linea e compatibili con i valori di cui all'atto Ancillotti rep. 18378.

Per tenere nella debita considerazione le variazioni dei valori di mercato nel corso del tempo, può farsi riferimento alle variazioni percentuali dei valori OMI intercorse tra il secondo semestre 2014 e il secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile). La banca dati OMI riporta fra i due periodi variazioni in diminuzione, con valori riferiti al secondo semestre 2021 compresi fra € 900,00 ed € 1.350,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra €900,00 ed €1.250,00 a metro quadrato per la zona D2.

Sia nella zona D1, sia nella zona D2 si sono verificate nel periodo 2014 - 2021 sostanziali diminuzioni dei valori medi di vendita con variazioni calcolate sulle medie dei valori pari a - 16,67 % per la zona D1 (direttamente confinante con i beni oggetto di stima) e - 25,86 % per la zona D2, con una media aritmetica fra le due variazioni pari a - 21,26 %. In sostanza, i valori degli immobili sono al momento attuale circa 1/5 inferiori ai valori dell'epoca in cui fu stipulato l'atto Ancillotti rep. 18378 del 23.12.2014.

A opinione dello scrivente, la localizzazione dei beni di cui trattasi rende opportuno prendere in maggiore considerazione la zona OMI D1 per cui si ritiene applicabile una riduzione di circa il 17 % del valore unitario base dell'anno 2014 per riportare gli stessi alla situazione di mercato dell'anno 2022.

Applicando, pertanto, una riduzione del 17 % rispetto al valore unitario dei beni di cui all'atto Ancillotti rep. 18378, aremo un valore unitario di base pari a $€(1.643,29 \times 0,83) = €1.363,93$ a metro quadrato di superficie netta cui corrisponde (considerando un'incidenza media delle murature pari al 15 %) un valore unitario di base pari a $€(1.363,93 \times 0,85) = €1.159,34$ a metro quadrato di superficie lorda.

Anche questi valori possono considerarsi congrui sia rispetto ai valori presenti nella banca dati "Geopoi", che indicano per il secondo semestre 2021 valori medi di mercato compresi fra 900,00 e 1.350,00 €a metro quadrato di superficie lorda per le abitazioni civili, sia con i valori della banca dati "Borsino Immobiliare" che indicano quotazioni per le abitazioni "in stabili di 1^ fascia" comprese fra 975,00 e 1.472,00 €a metro quadrato.

Ai fini della stima, pertanto, considerate le caratteristiche e le finiture dei beni oggetto di stima, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di valori unitari indicativi rapportati al 50 % dei valori unitari riferiti alle abitazioni, vale a dire a circa €675,00 a metro quadrato per l'autorimessa, con un valore di

stima espresso "a corpo" pari a €20.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.000,00**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un semplice posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via Traggiana, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45

Coerenze: beni Arteco soc. coop., beni Monciatti, beni Alba costruzioni srl, beni Monciatti, Alba costruzioni srl e Arteco soc. coop.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

Immobile costruito nel 2008.



veduta del posto auto oggetto di stima, sulla sinistra dell'immagine, primo posto libero vicino all'autovettura parcheggiata



veduta dalla zona in cui si trova il posto auto 914 sub. 19

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga
foglio 35



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno
2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un posto auto scoperto rappresentato da una superficie pavimentata con "autobloccanti" i cui limiti sono definiti da "autobloccanti" di colore diverso.

Non sono stati eseguiti rilievi per verificare la correttezza della collocazione e delle misure del posto auto così come individuato sul posto, che ha una superficie catastale di 12 metri quadrati.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni
"autobloccanti" in cemento

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

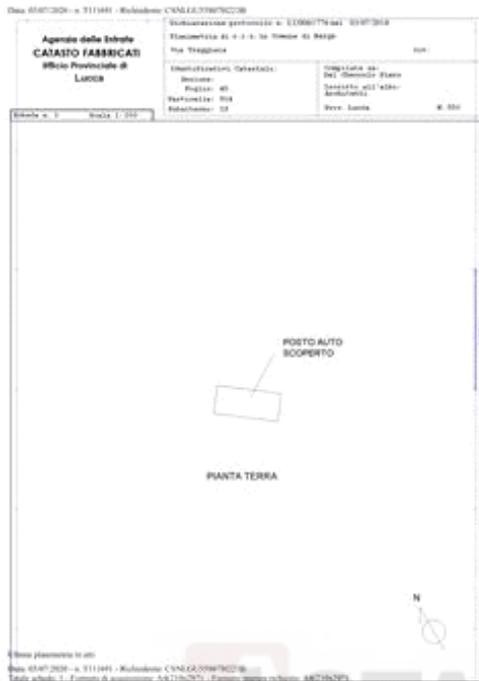
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

1 - posto auto scoperto (piano terra)	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00



unità immobiliare 914 sub. 19, foglio 45 - planimetria catastale in atti



localizzazione unità immobiliare 914 sub. 19, foglio 45 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli atti pubblici di compravendita di immobili utili ai fini della formulazione del giudizio di stima, lo scrivente ha reperito copia dell'atto rogato dal Notaio Costanza Ancillotti in data 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, con il quale è stata venduta alla signora Anna Teresa Monciatti l'unità immobiliare 914 sub. 1, facente parte del complesso immobiliare in cui si trovano i beni oggetto di stima, unitamente all'autorimessa 914 sub. 2, al posto auto scoperto 914 sub. 16 e a i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il bene oggetto di stima si trova in zona urbanistica "B0" (edificabile saturata) ed è soggetto a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via Traggiaia.

Il prezzo di compravendita indicato nell'atto era pari a €4.400,00 per il posto auto scoperto 914 sub. 16, della superficie catastale di 12 metri quadrati, cui corrisponde un prezzo unitario di €366,67 a metro quadrato.

Anche se il mercato immobiliare della zona ha fatto registrare nella zona una flessione dei prezzi unitari degli immobili di circa il 17 % dal 2014 a oggi, data la particolare natura del "posto auto scoperto" che rappresenta una "utilità" più che un valore immobiliare, lo scrivente ritiene applicabile anche al caso concreto lo stesso valore "a corpo" di €4.400,00 di cui all'atto Ancillotti rep. 18378.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.400,00**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO D

area urbana a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Si tratta di un terreno pertinenziale al fabbricato mappale 914 destinato a vialetto di accesso alle autorimesse sul lato est del fabbricato 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 370 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45

Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop e beni Fusco e Ietri

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/3 nel complesso spettanti alla società esecutata sono assegnati per 1/3 al lotto 1 e per 1/3 al lotto 2 della presente perizia



veduta del vialetto di accesso alle autorimesse mappale 914 sub. 26 ripresa da sud



veduta della tettoia che occupa la parte a monte del vialetto 914 sub. 26, per la quale non sono stati reperiti titoli edilizi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga foglio 35



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un vialetto di accesso alle autorimesse del fabbricato condominiale che si sviluppa sul lato est del complesso edificato e che ha una superficie catastale di 370 metri quadrati.

Ha pavimentazione in mattoni autobloccanti nella parte a quota più elevata mentre la parte a quota più bassa è semplicemente inghiaiaata.

Nella parte a quota più elevata è presente una tettoia in legno usata come autorimessa, per la cui realizzazione non sono stati reperiti titoli edilizi.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni in cemento autobloccanti. nella parte del vialetto a quota più elevata

nella media ★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in fondo in terra battuta e ghiaia. nella parte a quota meno elevata del vialetto

nella media ★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 - vialetto di accesso alle autorimesse (piano terra)	370,00	x	100 %	=	370,00
Totale:	370,00				370,00



localizzazione del mappale 914 sub. 26 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una resede pertinenziale (censita come "area urbana") destinata ad accesso carrabile alle autorimesse, in parte pavimentata con mattoni "autobloccanti" e in parte con fondo inghiaiato, in buone condizioni generali a parte la sporadica presenza di erba per la carente manutenzione. La parte più a valle, in prossimità della pubblica via Traggiaia, è soggetta a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via.

Pur essendo localizzata in parte in zona "B0" (potenzialmente edificabile) non presenta autonome potenzialità edificatorie e ai fini della stima può essere considerato un valore unitario di riferimento rapportato al 30 % del valore medio indicato dal comune di Barga per le zone "B" ai fini della corresponsione dell'imposta IMU, adottando nel caso concreto un valore di stima unitario pari a circa €17,00 a metro quadrato di superficie tenendo conto della incompleta pavimentazione del vialetto, per un valore di stima "a corpo" pari a €6.300,00..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.100,00**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO E

area urbana a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Si tratta di un'area urbana rappresentata da una porzione della viabilità di accesso ai posti auto scoperti sul lato ovest del fabbricato 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 69 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45

Coerenze: beni Alba costruzioni srl, Giovannelli, Romagnoli e Stefani, beni Alba costruzioni srl su più lati, resede comune, beni Arteco soc. coop. e beni Monciatti

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/9 nel complesso spettanti alla società eseguita sono assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia



veduta del vialetto comune mappale 914 sub. 28 ripresa da valle verso monte



veduta del vialetto comune mappale 914 sub. 28 ripresa da monte verso valle

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga foglio 35



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★★★★★★★

farmacie

nella media ★★★★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★★★★

scuola media inferiore

nella media ★★★★★★★★

supermercato

nella media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★★★★★★★

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una porzione della resede del fabbricato 914 destinata a vialetto di accesso ai posti auto scoperti, vialetto che in parte interessa anche i vicini mappali 173 e 337. La zona è pavimentata con conglomerato bituminoso rovinato in più punti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso, rovinato, con numerose "toppe", in parte invaso da erba nella porzione a quota più elevata

scarso ★★★★★★★★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

1 - vialetto comune (piano terra)	69,00	x	100 %	=	69,00
Totale:	69,00				69,00



rappresentazione dell'unità immobiliare 914 sub. 28 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una resede pertinenziale destinata ad accesso ai posti auto scoperti, con pavimentazione in conglomerato bituminoso rovinata in più punti. La parte più a valle, in prossimità della pubblica via Traggiaia, è soggetta a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via.

Pur essendo localizzata in zona "B0" (potenzialmente edificabile) non presenta autonome potenzialità edificatorie e ai fini della stima può essere considerato un valore unitario di riferimento rapportato al 30 % del valore medio indicato dal comune di Barga per le zone "B" ai fini della corresponsione dell'imposta IMU, adottando nel caso concreto un valore di stima unitario pari a circa €17,00 a metro quadrato di superficie, tenendo conto del fatto che la pavimentazione è rovinata in più punti, per un valore di stima complessivo "a corpo" pari a €1.200,00..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

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

€ 133,33

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

RESEDE COMUNE

DI CUI AL PUNTO F

resede comune a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un vialetto pedonale censito come "bene comune non censibile" che consente l'accesso alle singole unità immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 29 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da terreno mappale 205, foglio 45
Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop e beni Monciatti.
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. Resede comune, vialetto pedonale comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14, spettano alla società esecutata i proporzionali diritti condominiali di 2/9 in totale, assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia.



vialetto comune 914 sub. 29, veduta dell'accesso dalla via Traggiaia (lato sud)



vialetto comune 914 sub. 29, veduta dell'accesso dalla zona in cui si trovano i posti auto scoperti (lato ovest)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga
foglio 35



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno
2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un vialetto pedonale comune a più proprietà, che consente l'accesso alle unità immobiliari abitative che fanno parte del complesso edilizio.

Ha superficie rivestita con mattoni "autobloccanti" in conglomerato cementizio e presenta scalini che ne rendono impossibile il transito da parte di soggetti con ridotta capacità motoria che utilizzano una sedia a ruote.

La soluzione adottata per l'accesso alle unità immobiliari è ben realizzata ed esteticamente valida ma necessita di manutenzione e sono presenti zone in cui si sviluppa erba tra gli elementi "autobloccanti".

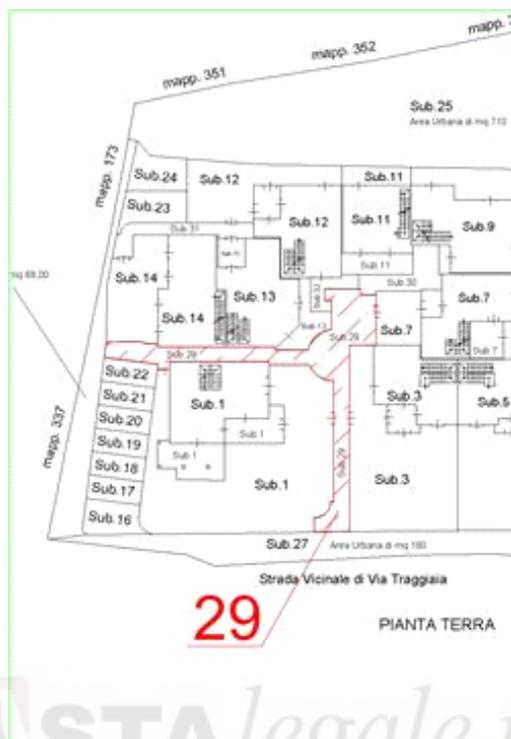
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
resede pertinenziale - vialetto			

pedonale di accesso	101,00	x	100 %	=	101,00
Totale:	101,00				101,00



localizzazione del vialetto comune 914 sub. 29 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una resede pertinenziale destinata a vialetto di accesso, pavimentata con mattoni "autobloccanti", in buone condizioni generali a parte la sporadica presenza di erba per la carente manutenzione. La parte più a valle, in prossimità della pubblica via Traggiaia, è soggetta a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via.

Pur essendo localizzata in zona "B0" (potenzialmente edificabile) non presenta autonome potenzialità edificatorie e ai fini della stima può essere considerato un valore unitario di riferimento rapportato al 50 % del valore medio indicato dal comune di Barga per le zone "B" ai fini della corresponsione dell'imposta IMU, adottando nel caso concreto un valore di stima unitario pari a circa €25,00 a metro quadrato di superficie, per un valore di stima complessivo "a corpo" pari a €2.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 277,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia "Il Parco", Castelnuovo di Garfagnana - Agenzia Immobiliare Ronconi, Castelnuovo di Garfagnana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare "Geopoi", Agenzia delle Entrate - Osservatorio "Borsino Immobiliare"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata 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 nell'immobile 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 e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,29	0,00	165.000,00	165.000,00
B	autorimessa privata	29,34	0,00	20.000,00	20.000,00
C	posto auto	12,00	0,00	4.400,00	4.400,00
D	area urbana	370,00	0,00	6.300,00	2.100,00
E	area urbana	69,00	0,00	1.200,00	133,33
F	resede comune	101,00	0,00	2.500,00	277,78
				199.400,00 €	191.911,11 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si tratta di una unità immobiliare urbana con pertinenziali autorimessa e posto auto scoperto, corredata dai diritti sulle parti condominiali comuni, di proprietà di un unico soggetto giuridico e non comodamente divisibile.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 9.595,56**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 9.150,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 173.165,56**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 34.633,11
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 22,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.510,00



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **131,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una unità immobiliare a uso abitativo con relativa autorimessa e posto auto scoperto pertinenziali, che gode dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni, inserita in un complesso immobiliare che comprende 9 abitazioni (6 delle quali censite nella categoria F/3 "in corso di costruzione").

Il complesso immobiliare è di recente costruzione, con struttura in muratura ordinaria, solai in latero cemento e copertura in parte a capanna e in parte a padiglione con manto impermeabile in tegole laterizie e canali di gronda e pluviali discendenti in lamiera di rame.

Le finestre sono in legno, con vetri doppi e persiane metalliche esterne di protezione (la finestra sulla scala di accesso al piano primo è priva di persiana).

Le utenze idriche sono collegate alla rete idropotabile pubblica e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

L'immobile è accessibile attraverso la pubblica via dell'Angeletto (la cui prosecuzione è rappresentata dalla via Traggiaia), carrozzabile e asfaltata ma di larghezza ridotta.

L'unità immobiliare è corredata da resede pertinenziale in corrispondenza della porta di ingresso non riportata nella planimetria catastale ma raffigurata nell'elaborato planimetrico, così come è corredata di altra resede pertinenziale sul lato nord est erroneamente rappresentata nella planimetria catastale in quando comprende anche la resede pertinenziale della sottostante autorimessa 914 sub. 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 2,72 (media vani abitabili).Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop. e resede comune

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. L'unità immobiliare gode anche dei proporzionali diritti condominiali per 1/9 sul bene comune non censibile - resede comune 914 sub.29 (comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14) e dei proporzionali diritti condominiali per 1/2 sul bene comune non censibile - resede comune 914 sub. 30 (comune ai sub. 9 - 11)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B autorimessa privata a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **37,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un vano al piano seminterrato di un fabbricato condominiale autorizzato come "autorimessa privata" ma con finiture e infissi paragonabili a quelli di un'abitazione e destinato a "taverna - cucina di servizio", corredata di resede pertinenziale non riportata nella planimetria catastale ma erroneamente rappresentata come pertinenza dell'abitazione 914 sub. 9.

L'autorimessa è direttamente accessibile sia dall'esterno, sia dall'interno dell'unità immobiliare abitativa di cui rappresenta una pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di metri 2,40 circa.Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 205, foglio 45 del catasto terreni
Coerenze: beni Artecoc soc. coop. su più lati e beni Alba costruzioni srl e Artecoc soc. coop.
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

C **posto auto** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni Artecoc soc. coop, beni Monciatti, beni Alba costruzioni srl e beni Monciatti, Alba costruzioni srl e Artecoc soc. coop.
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

Immobile costruito nel 2008.

D **area urbana** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno pertinenziale al fabbricato mappale 914 destinato a vialetto di accesso alle autorimesse sul lato est del fabbricato 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 370 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Artecoc soc. coop. e beni Fusco e Ietri
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/3 nel complesso spettanti alla società esecutata sono assegnati per 1/3 al lotto 1 e per 1/3 al lotto 2 della presente perizia

E **area urbana** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno non edificato pertinenziale al fabbricato 914, che consente l'accesso anche ai posti auto scoperti in proprietà sul lato ovest del mappale 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 69 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni Alba costruzioni srl, Giovannelli, Romagnoli e Stefani, beni Alba costruzioni srl su più lati, resede comune, beni Artecoc soc. coop. e beni Monciatti
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/9 nel complesso spettanti alla società esecutata sono assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia

F **resede comune** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Resede urbana rappresentata dal vialetto pedonale di accesso alle abitazioni censito come "bene comune non censibile".

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 29 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop. e beni Monciatti.
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. Resede comune, vialetto pedonale di accesso comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14, spettano alla società esecutata i proporzionali diritti condominiali 2/9 in totale, assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia.

G **resede comune** a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Vialetto pedonale di accesso alle abitazioni, comune alle unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 11 censito come "bene comune non censibile".

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 30 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni Alba costruzioni srl, beni Arteco soc. coop, resede comune.
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. Resede comune, vialetto pedonale comune ai sub. 9 e 11

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	742,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.864,93
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.697,27
Data della valutazione:	28/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 24/06/2015, con scadenza il 31/05/2024 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €4.200,00 annui.

E' prevista una rivalutazione annuale nella misura del 75 % delle variazioni dell'indice ISTAT.

Nel contratto, al punto 2, è riportata la seguente precisazione: "*Preso atto che il conduttore a sua cura e spese ha effettuato lavori di rifinitura sull'immobile locato per un importo complessivo di € 16.800,00 (sedecimilaottocento/00) il locatore rilscia ampia e liberatoria quietanza al conduttore dello stesso importo corrispondente ai primi 48 mesi di affitto*".

Il contratto di locazione in data 24.06.2015 interessa le particelle 914 sub. 9 e 914 sub. 10, foglio 45 del catasto fabbricati di Barga.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di

aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/11/2007 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 33212 / 8034 di repertorio, iscritta il 14/11/2007 a Pisa ai nn. 6936 part. - 26891 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 2.700.000,00.

Importo capitale: 1.350.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a terreno mappale 205, foglio 45.

Attuale mappale 914, foglio 45 del catasto fabbricati. E' presente l'annotazione di restrizione n. 2191 part. - 18888 gen. del 24.12.2014 relativa alle particelle 914 sub. 28 e 914 sub. 29, foglio 45

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/09/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4294 / 2014 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Pisa ai nn. 2201 part. - 14091 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18, 914 sub. 19, 914 sub. 26, foglio 45.

L'ipoteca colpisce anche altri beni oggetto del presente procedimento e anche non oggetto del presente procedimento.

ipoteca **legale**, stipulata il 03/03/2015 a firma di Equitalia Centro spa ai nn. 347 / 6215 di repertorio, iscritta il 04/03/2015 a Pisa ai nn. 439 part. - 2953 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Equitalia Centro spa.

Importo ipoteca: 1.646.182,12.

Importo capitale: 823.091,06.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18, 914 sub. 19, foglio 45.

L'ipoteca colpisce anche altri beni non oggetto del presente procedimento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2019 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 4963 di repertorio, trascritta il 15/10/2019 a Pisa ai nn. 13317 part. - 19455 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto fabbricati di Barga nel foglio 45, numeri 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18, 914 sub. 19, 914 sub. 26, 914 sub. 28, 914 sub. 29 e 914 sub. 30.

L'unità immobiliare 914 sub. 29 è censita in catasto come "bene comune non censibile", senza dati censuari, comune alle unità immobiliari 914 sub. 1, 914 sub. 3, 914 sub. 5, 914 sub. 7, 914 sub. 9, 914 sub. 11, 914 sub. 12, 914 sub. 13 e 914 sub. 14. L'unità immobiliare 914 sub. 30 è censita in catasto

come "bene comune non censibile", senza dati censuari, comune alle unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 11. Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto del presente procedimento.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 21/08/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 12859 di repertorio, trascritta il 27/08/2014 a Pisa ai nn. 9215 part. - 12692 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale - Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare 914 sub. 29, foglio 45.

La citazione interessa anche altri beni non oggetto del presente procedimento. Nell'atto Ancillotti 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, trascritto a Pisa il 24.12.2014, n. 13841 part. - 18992 gen., è riportato che "Le parti si danno reciprocamente atto che in considerazione del presente acquisto, viene ad essere priva di rilievo giuridico la trascrizione in data 27 agosto 2014 al n. 9.215 di registro particolare e al n. 12.692 di registro generale avente ad oggetto la domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica fatta presso il Tribunale di Lucca (del 21 agosto 2014 repertorio n. 12.859) dalla parte acquirente nei confronti della parte venditrice relativamente agli immobili rappresentati nel Catasto Fabbricati del Comune di Barga (LU), nel foglio 45 mappale 914 subalterni 1, 2, 16 e 29.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Secondo quanto riferito nel corso dei sopralluoghi dagli attuali detentori dei beni non esiste condominio formalmente costituito e non esistono millesimi condominiali,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni immobili oggetto del procedimento sono stati edificati sul terreno in origine censito al catasto di Barga, foglio 45, numero 205.

Tale terreno era di proprietà prima del ventennio del signor Paolo Romagnoli, cui era pervenuto per atto Tolomei rep. 64755 / 11136 del 31.07.1994, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 12.08.1991, n. 658 e trascritto a Pisa il 14.04.1991, n. 7327 part.

Il terreno fu acquistato dalla società Alba Costruzioni s.r.l. prima dell'inizio dei lavori di costruzione degli attuali beni pignorati per atto De Luca rep. 32262 / 7466 del 19.04.2007, registrato a Lucca il 02.05.2007, n. 2791, serie 1T e trascritto a Pisa il 03.05.2007, n. 5711 part.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di prestazione con trasferimento di diritti (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 18/11/2015 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107914 / 25631 di repertorio, trascritto il 20/11/2015 a Pisa ai nn. 11730 part. - 17028 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto fabbricati di Barga, foglio 45, numeri 914 sub. 7, 914 sub. 8, 914 sub. 9, 914 sub. 10, 914 sub. 18 e 914 sub. 19.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di prestazione con trasferimento di

diritti (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 18/11/2015 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107914 - 25631 di repertorio, trascritto il 20/11/2015 a Pisa ai nn. 11730 part. - 17028 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto fabbricati di Barga, foglio 45, numero 914 sub. 26.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di atto di prestazione con trasferimento di diritti (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 18/11/2015 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107914 / 25631 di repertorio, trascritto il 20/11/2015 a Pisa ai nn. 11730 part. - 17028 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari urbane censite al catasto fabbricati di Barga, foglio 45, numeri 914 sub. 28 e 914 sub. 29.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'unità immobiliare 914 sub. 29 è censita in catasto come "bene comune non censibile", senza dati censuari, comune alle unità immobiliari 914 sub. 1, 914 sub. 3, 914 sub. 5, 914 sub. 7, 914 sub. 9, 914 sub. 11, 914 sub. 12, 914 sub. 13 e 914 sub. 14. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di prestazione con trasferimento di diritti (dal 18/11/2015), con atto stipulato il 18/11/2015 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107914 / 25631 di repertorio, trascritto il 20/11/2015 a Pisa ai nn. 11730 part. - 17028 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare urbana censita al catasto fabbricati di Barga, foglio 45, numero 914 sub. 30.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'unità immobiliare 914 sub. 30 è censita in catasto come "bene comune non censibile", senza dati censuari, comune alle unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 11. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1991 fino al 19/04/2007), con atto stipulato il 31/07/1991 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 64755 di repertorio, trascritto il 14/08/1991 a Pisa ai nn. 7327 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto di Barga nel foglio 45, numero 205.

Il fabbricato 914 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2007 fino al 18/11/2015), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 32262 / 7466 di repertorio, trascritto il 03/05/2007 a Pisa ai nn. 5711 part. - 9798 gen..

Il titolo è riferito solamente a terreno censito al catasto di Barga, foglio 45, numero 205.

Il fabbricato 914, foglio 45 è stato edificato sul terreno in origine censito al catasto terreni di Barga, foglio 45, numero 205. L'area è in parte soggetta a servitù di metanodotto e relativa manutenzione a favore della società SNAM.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le pratiche edilizie reperite e consultate sono le seguenti:

- pratica SUT 35 / 07 - Inizialmente presentata a nome dell'originario proprietario del terreno signor Paolo Romagnoli (proprietario fino alla data del 19.04.2007) e rilasciata in data 05.09.2007 - atto unico 125 / 07 - a nome della società Alba Costruzioni srl, acquirente dei beni. Sostituita dalla variante in corso d'opera pratica SUT 205 / 08,
- pratica SUT 205 / 08 - Variante in corso d'opera alla pratica SUT 35 / 07, rilasciata a nome della società Alba Costruzioni srl in data 29.10.2008 - atto unico n. 134 / 08. Scadenza del titolo

autorizzativo prorogata di 6 mesi. E' stato depositato uno "stato finale dei lavori - variante art. 142" in data 07.06.2012 dal quale si rileva che a tale data erano state ultimate solo le unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2 (unità immobiliare "A" negli elaborati di progetto), "fatta eccezione per alcune finiture per gli impianti inerenti gli allacci a rete".

- pratica SUT 384 / 13 - Atto unico n. 107 / 2013 rilasciato alla società Alba Costruzioni srl per realizzazione scavo finalizzato all'interramento della condotta acqua potabile,
- SCIA 111 / 2016 del 24.05.2016 a completamento opere di finitura, relativa alle sole unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 10. E' presente l'attestazione di abitabilità in data 26.06.2016. Nella pratica sono presenti anche la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico predisposta dalla ditta "Alessia Impianti di Daja Oltion" con sede in Barga in data 24.05.2016, prot. 008-2016 e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico predisposta dalla ditta "Idraulica Michelotti di Michelotti Sergio" con sede in Altopascio in data 24.05.2016.

Il fabbricato condominiale mappale 914, foglio 45 con relativo terreno di pertinenza, per quanto riguarda la destinazione urbanistica è compreso in parte in zona B0 - Residenziale saturata e in parte (porzione non edificata lato est) in zona Vc - Verde di connettività.

La parte sud ovest della particella 914, foglio 45 è interessata dal tracciato del metanodotto SNAM con relativa zona di rispetto, che incide in parte solo sulle unità immobiliari 914 sub. 26 e 914 sub. 28 (terreni pertinenziali, posseduti pro quota) oggetto di stima.

La porzione non edificata lato est della particella 914, foglio 45 (compresa nelle unità immobiliari 914 sub. 26 - oggetto di stima - e 914 sub. 25 - non oggetto di stima) è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g) "i territori coperti da foreste e boschi".

Il fabbricato mappale 914, foglio 45 con relative pertinenze è interamente sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923.

L'area è inoltre compresa fra le zone "a rischio alluvione":

- secondo la direttiva 2007/60/CE la zona è classificata come "pericolosità da alluvione - dominio fluviale" nella classe P2 (intermedia)
- secondo il PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) regionale la zona è classificata come "pericolosità - dominio fluviale" nella classe P2 (intermedia)
- secondo il PGRA (Piano Gestione Rischio Alluvioni) regionale, mappa rischio alluvioni ai sensi del D.Lgs. 49/2010 la zona è classificata fra gli "elementi a rischio poligonali" R1 (rischio basso), R2 (rischio medio basso) ed R3 (rischio medio alto)

L'area è pertanto soggetta alle disposizioni di cui al "piano di gestione rischio alluvioni del distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale".

La descrizione delle pratiche edilizie e della situazione urbanistica è stata sviluppata sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barga o disponibile sul sito dello stesso comune, integrata dalle informazioni acquisite durante gli incontri dello scrivente CTU con i tecnici comunali.

Data la natura dell'incarico, lo scrivente non ha provveduto a eseguire verifiche in merito ad alcuni parametri fra cui quelli di seguito indicati:

- misura della superficie dell'intero lotto, verifica del posizionamento dei confini e delle distanze del fabbricato condominiale in cui si trovano i beni oggetto di stima;
- ricerca di eventuali materiali contenenti fibre di amianto utilizzati nella costruzione del fabbricato condominiale;
- ricerca di eventuali inquinanti del suolo, rifiuti abbandonati e simili;
- verifiche sulla rispondenza degli impianti tecnologici presenti alle norme in materia;
- verifiche in materia di rispondenza dei fabbricati oggetto di stima alle norme in materia di edilizia sismica;
- verifiche in materia di smaltimento delle acque reflue;

- verifiche in merito alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. pratica SUT 35/07** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di 9 unità immobiliari a uso civile abitazione, presentata il 07/07/2007 con il n. 3085 di protocollo, rilasciata il 05/09/2007 con il n. atto unico n. 125/07 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in cui si trovano le attuali unità immobiliari 914 sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10, sub. 18, sub. 19, sub. 26, sub. 28, sub. 29 e sub. 30 foglio 45.

Lavori iniziati in data 26.10.2007, come da comunicazione in data 11.10.2007, prot. 23879 del 16.10.2007. Autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Lucca rilasciata a nome del signor Paolo Romagnoli, prot. 147665 / 124-44, autorizzazione n. 561 del 30.05.2007. Parere favorevole alla realizzazione degli accessi alla pubblica via come da nota della Polizia Municipale di Barga in data 03.08.2007, prot. 18515 del 06.08.2007. Autorizzazione ai sensi del vincolo idrogeologico rilasciata con determinazione del Responsabile Assetto del Territorio n. 1424 R.G. in data 03.09.2007. Il bene oggetto di stima è individuato negli elaborati grafici come "unità immobiliare F".

Permesso di costruire **N. pratica SUT 285/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante all'atto unico n. 125/07 del 05/09/2007, presentata il 07/07/2008 con il n. 16359 di protocollo, rilasciata il 29/10/2008 con il n. atto unico n. 134/08 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato in cui si trovano le attuali unità immobiliari 914 sub. 7, sub. 8, sub. 9, sub. 10, sub. 18, sub. 19, sub. 26, sub. 28, sub. 29 e sub. 30 foglio 45.

Progetto autorizzato dall'Ufficio del Genio Civile di Lucca, autorizzazione n. 1518 del 29.05.2008 (variante all'autorizzazione n. 561), prot. 252718 / N 60.100.10.20. Comunicazione inizio lavori in data 04.11.2008, ricevuta il 27.11.2008 - prot. 28505 del 28.11.2008. Chiesta una proroga di sei mesi per l'ultimazione dei lavori in data 21.11.2011, prot. 25872 del 24.11.2011, proroga concessa in data 25.11.2011. Stato di consistenza finale dei lavori a firma del progettista e del direttore dei lavori predisposto in data 07.06.2012 e trasmesso tramite pec, prot. 11429 del 08.06.2012. Stato finale dei lavori - variante a fine lavori prot. 11432 del 08.06.2012. Documenti a fine lavori in data 07.06.2012, prot. 11619 del giorno 11.06.2012. Nella pratica è stata reperita l'attestazione di abitabilità / agibilità relativa alle sole unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2, foglio 45.

N. pratica SUT 384/2013, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di scavo interrimento condotta acqua, presentata il 08/11/2013, rilasciata il 13/12/2013 con il n. atto unico n. 107/2013 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a complesso immobiliare mappale 914, foglio 45.

Segnalazione certificata di inizio attività **N. SCIA 111/16**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere di finitura a porzione di fabbricato plurifamiliare rappresentata dalle unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 10, foglio 45, presentata il 24/05/2016, agibilità del 26/06/2016.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari 914 sub. 9 e sub. 10, foglio 45.

Opere ultimate in data 08.06.2016, come da comunicazione del tecnico in data 23.06.2016. Variante in corso d'opera - stato finale dei lavori - attestazione di abitabilità in data 23.06.2016. Alla pratica sono allegati l'Attestato di Prestazione Energetica, le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termico e la relazione relativa all'elaborato tecnico della copertura - dispositivi anticaduta.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento Urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B0 (residenziale saturata) - Vc (verde di connettività, porzione del terreno pertinenziale 914 sub. 26). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 39.1 (zone omogenee B0), Art. 41.3. (verde di connettività). Il titolo è riferito solamente al unità immobiliari 914 sub. 9, 10 e 18 e terreni pertinenziali 914 sub. 26, 28, 29 e 30. La parte sud ovest del mappale 914, che comprende il posto auto scoperto 914 sub. 18 e in parte i subalterni 914 sub. 26, sub. 28 e sub. 29 è interessato dal percorso del metanodotto SNAM con relativa fascia di rispetto. La zona è inoltre interamente sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 e la

porzione est del mappale 914 sub. 26 è censita quale "area boscata" e sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lettera g).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le opere realizzate sono sostanzialmente conformi agli atti autorizzativi rilasciati.

Per quanto riguarda la rappresentazione catastale, nella planimetria dell'unità immobiliare 914 sub. 9 depositata in data 14.06.2016 non è riportata la piccola resede esclusiva al piano terra, in corrispondenza della porta di ingresso, indicata nell'elaborato planimetrico. Nella stessa planimetria la rappresentazione della resede esclusiva al piano terra, lato nord est comprende anche la resede al piano seminterrato pertinenziale dell'autorimessa 914 sub. 10 e non evidenzia la presenza del balcone che si trova al di sopra della porta dell'autorimessa.

Sul terreno pertinenziale 914 sub. 26, posseduto pro quota, esiste una tettoia in legno non regolare e non sanabile, che dovrà essere rimossa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul terreno pertinenziale 914 sub. 26 esiste una tettoia in legno non regolare e non sanabile per il mancato rispetto della distanza dal confine, che dovrà essere rimossa.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione tettoia in legno: €2.000,00
- predisposizione e deposito SCIA per demolizione manufatto senza contestuale ricostruzione (L.R. 65/2014, art. 135, comma 2, lettera e ter): €500,00
- diritti di segreteria per deposito SCIA: €100,00

Questa situazione è riferita solamente a tettoia in legno esistente sul terreno pertinenziale 914 sub. 26, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.



veduta della tettoia abusiva realizzata sul terreno 914 sub. 26, foglio 45, non sanabile e da demolire

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'unità immobiliare 914 sub. 9 è stata omessa la resede esclusiva al piano terra in corrispondenza della porta di ingresso, è rappresentata

anche la porzione di resede al piano seminterrato lato nord est che rappresenta una pertinenza dell'autorimessa 914 sub. 10 ed è stata omessa la rappresentazione del balcone al di sopra della porta dell'autorimessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: predisposizione e deposito nuovo elaborato planimetrico e nuove planimetrie catastali

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

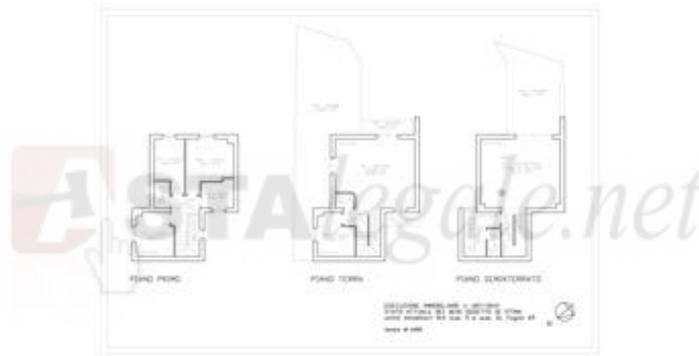
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuovo elaborato planimetrico per separazione resede di pertinenza dell'u.i. 914 sub. 10: €200,00
- predisposizione nuova planimetria u.i. 914 sub. 9 (appartamento): €200,00
- predisposizione nuova planimetria u.i. 914 sub. 10 (autorimessa): €100,00
- predisposizione pratica DOCFA per variazione due unità immobiliari e aggiornamento elaborato planimetrico: €600,00
- diritti catastali per deposito variazione due unità immobiliari: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 10, foglio 45.

Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento in corso d'opera.



stato attuale delle unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 10, foglio 45

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **131,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di una unità immobiliare a uso abitativo con relativa autorimessa e posto auto scoperto pertinenziali, che gode dei proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni, inserita in un complesso immobiliare che comprende 9 abitazioni (6 delle quali censite nella categoria F/3 "in corso di costruzione").

Il complesso immobiliare è di recente costruzione, con struttura in muratura ordinaria, solai in latero

cemento e copertura in parte a capanna e in parte a padiglione con manto impermeabile in tegole laterizie e canali di gronda e pluviali discendenti in lamiera di rame.

Le finestre sono in legno, con vetri doppi e persiane metalliche esterne di protezione (la finestra sulla scala di accesso al piano primo è priva di persiana).

Le utenze idriche sono collegate alla rete idropotabile pubblica e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

L'immobile è accessibile attraverso la pubblica via dell'Angeletto (la cui prosecuzione è rappresentata dalla via Traggiaia), carrozzabile e asfaltata ma di larghezza ridotta.

L'unità immobiliare è corredata da resede pertinenziale in corrispondenza della porta di ingresso non riportata nella planimetria catastale ma raffigurata nell'elaborato planimetrico, così come è corredata di altra resede pertinenziale sul lato nord est erroneamente rappresentata nella planimetria catastale in quanto comprende anche la resede pertinenziale della sottostante autorimessa 914 sub. 10.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1, ha un'altezza interna di metri 2,72 (media vani abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 9 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop. e resede comune

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. L'unità immobiliare gode anche dei proporzionali diritti condominiali per 1/9 sul bene comune non censibile - resede comune 914 sub.29 (comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14) e dei proporzionali diritti condominiali per 1/2 sul bene comune non censibile - resede comune 914 sub. 30 (comune ai sub. 9 - 11)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



al centro in secondo piano, dove il fabbricato fa angolo, si trova il portone principale di accesso all'unità immobiliare 914 sub. 9



veduta dell'unità immobiliare 914 sub. 9 ripresa dal lato opposto (sud est) rispetto all'ingresso principale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga foglio 45



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'unità immobiliare oggetto di stima a piedi, percorrendo i vialetti condominiali interni al complesso immobiliare.

Al piano terra, preceduta da una piccola resede in proprietà, lastricata e con superficie di circa 3,37

metri quadrati (riportata nell'elaborato planimetrico ma non indicata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare), si trova la porta di accesso all'abitazione, blindata, di colore chiaro, protetta da una piccola tettoia a sbalzo in legno. La porta si apre su un ampio locale destinato a ingresso - soggiorno, della superficie di circa 35,64 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,70 metri, nel quale si trova un camino a legna e che è dotato di due porte finestre vetrate le quali si aprono sulla resede di pertinenza (verso nord est) e sul balcone sopra la porta dell'autorimessa (verso sud est).

La resede di pertinenza, delimitata verso monte da un muro di contenimento del terreno, ha una superficie di circa 69,90 metri quadrati secondo la rappresentazione catastale e presenta pavimento in clinker color cotto. Il balcone, che in pratica rappresenta una prosecuzione della resede, ha una superficie di circa 5,28 metri quadrati e ha struttura a sbalzo in conglomerato cementizio armato che serve anche da protezione del portone della sottostante autorimessa. Sul lato verso valle della resede e del balcone è stata messa in opera una ringhiera metallica con disegno geometrico semplice.

Sulla sinistra di chi entra si trova un disimpegno - vano scale della superficie di circa 9,78 metri quadrati (comprese le scale) e sul quale si aprono le porte degli altri due vani presenti al piano terra: un piccolo servizio igienico e una cucina.

Il servizio igienico, privo di finestre, ha una superficie di circa 1,93 metri quadrati, presenta pareti rivestite con piccole piastrelle quadrate colorate fino all'altezza di circa 1,80 metri e ospita solo un wc e un lavabo.

La cucina, della superficie di circa 10,00 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,70 metri, ha pareti rivestite con piastrelle lavabili ed è dotata di una finestra con affaccio verso nord est, in direzione della retrostante scarpata del monte con muretto di contenimento del terreno.

Salite le scale con gradini in travertino, illuminate da una finestra priva di persiane e con affaccio verso sud ovest sulla corte comune, si raggiunge il disimpegno centrale al piano primo sul quale si affacciano le porte degli altri vani del piano, locale della superficie di circa 11,27 metri quadrati compreso lo spazio occupato dalle scale.

Sulla sinistra di chi sale si trova una prima camera, della superficie di circa 10,88 metri quadrati e quindi idonea per un solo posto letto, con altezza utile di circa 2,73 metri, dotata di una finestra con affaccio verso nord est.

A questa camera fa seguito un ripostiglio - guardaroba privo di finestre, della superficie di circa 2,88 metri quadrati, dopo il quale, di fronte a chi sale le scale, si apre la porta della seconda camera del piano. Questa camera ha una superficie di circa 9,95 metri quadrati ed è quindi idonea per un solo posto letto, ha altezza utile di circa 2,73 metri ed è munita di una finestra con affaccio verso sud est.

Accanto alla seconda camera si trova la porta di accesso alla terza camera del piano, della superficie di circa 14,74 metri quadrati e quindi idonea per due posti letto, con altezza utile di circa 2,73 metri, anch'essa dotata di una finestra con affaccio verso sud est.

Infine, sulla destra di chi sale le scale, si trova la porta di un locale a uso servizio igienico, della superficie di circa 6,02 metri quadrati, con pareti rivestite di piastrelle fino all'altezza di circa 2 metri, nel quale si trovano i principali sanitari e anche una cabina doccia. Il bagno è dotato di una finestra con affaccio verso nord ovest, al di sopra della porta di ingresso.

Tornando al piano terra, al di sotto delle scale di accesso al piano primo si trovano le scale di comunicazione con il piano seminterrato, che terminano in un disimpegno - sottoscala della superficie di circa 8,30 metri quadrati compreso lo spazio occupato dalle scale. Il disimpegno comunica direttamente attraverso un'ampia apertura con l'unità immobiliare 914 sub. 10 (censita come autorimessa ma di fatto utilizzata come "taverna - cucina di servizio") e con gli altri due vani del piano: una cantina - centrale termica e un piccolo bagno di servizio.

La cantina, della superficie di circa 8,49 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,40 metri riceve aria da una piccola finestra "a bocca di lupo" in parte occupata dal passaggio della canna fumaria della caldaia murale a gas metano dell'impianto di riscaldamento che si trova in questo locale.

Dalla cantina si accede a un piccolo bagno di servizio, della superficie di circa 2,59 metri quadrati e con altezza utile di circa 2,40 metri, privo di finestre, con pareti rivestite da piastrelle fino all'altezza di circa 2 metri e chiuso da una porta "a soffietto", nel quale si trovano un lavabo, un wc e una cabina doccia.

L'unità immobiliare ha pareti esterne intonacate e tinteggiate e pareti interne e soffitti con intonaco civile liscio tinteggiato (a parte le zone piastrellate nei bagni e nella cucina). I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e porte finestre e finestre sono in legno, con vetri dotati di vetrocamera, protette da persiane in alluminio, eccetto la finestra sulle scale di accesso al primo piano. Le porte interne sono in legno, di disegno moderno e di ottima fattura.

La scala interna è in muratura, con rivestimento dei gradini in travertino.

Le altezze utili interne sono pari a circa 2,70 metri al piano terra, circa 2,73 metri al piano primo e circa 2,40 metri al piano seminterrato.

Le pareti del piano terra con affaccio sul balcone e sulla resede sono protette da una tettoia a sbalzo con struttura in legno.

L'unità immobiliare è collegata alla rete idropotabile pubblica e le acque reflue sono convogliate nella pubblica fognatura.

L'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano installata al piano seminterrato utilizzata anche per la produzione di acqua calda sanitaria, è del tipo a pannelli radianti a pavimento.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: portone a una sola anta realizzato in metallo, gli accessori presenti sono: spioncino e pomello. blindato

al di sopra della media 

manto di copertura: realizzato in tegole "portoghesi" in cotto. canali di gronda e tubi pluviali discendenti in rame

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura in blocchi, il rivestimento è realizzato in intonaco civile. tinteggiate, con riquadri di colore chiaro attorno alle aperture.

al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media 

infissi esterni: finestre e porte finestre a due ante realizzati in legno. vetri con vetrocamera

al di sopra della media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in metallo. colore verde, assenti nella finestra del vano scale e nella finestra della cantina interrata.

al di sopra della media 

infissi interni: porte a una sola anta realizzati in legno tamburato

al di sopra della media 

infissi interni: porta a soffietto realizzati in plastica. bagno al piano seminterrato

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di clinker. resede di pertinenza lato nord est e balcone

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in autobloccanti in cemento. piccola resede in corrispondenza della porta di ingresso

nella media 

scale: interna con rivestimento in lastre di travertino

al di sopra della media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme. E' stata reperita la

al di sopra della media 

dichiarazione di conformità rilasciata dalla ditta Alessia Impianti in data 24.05.2016 - prot. 0008-2016

termico: impianto autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento conformità: conforme. è stata reperita la dichiarazione di conformità predisposta dalla ditta Idraulica Michelotti in data 24.05.2016

al di sopra della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in a gravità , la rete di distribuzione è realizzata in pubblico acquedotto

nella media 

fognatura: a gravità la reti di smaltimento è realizzata in pubblica fognatura

nella media 

Delle Strutture:

fondazioni: continue costruite in conglomerato cementizio armato

nella media 

strutture verticali: costruite in blocchi semipieni

nella media 

solai: latero cemento

nella media 

scale interne: scala in conglomerato cementizio armato realizzate in scalini con rivestimento in travertino ; il servoscala è non presente

al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[216,91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2016_06_16-01866710468-304 registrata in data 15/06/2016

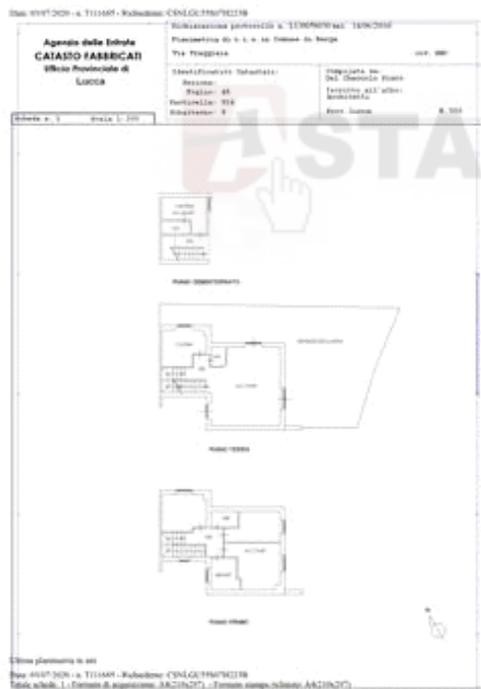
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

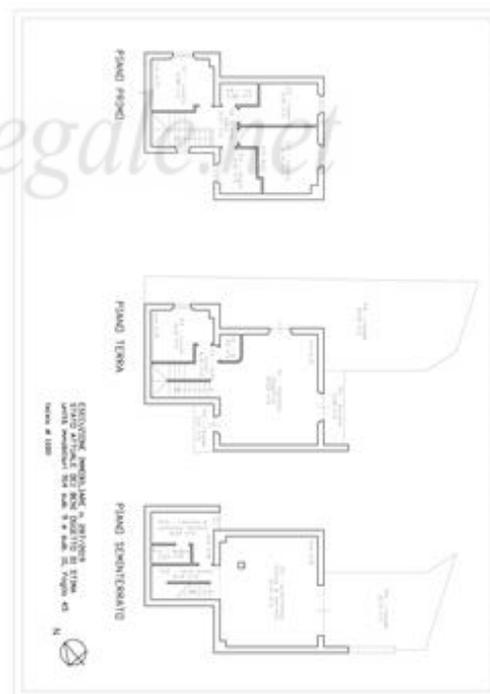
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
9.1 - ingresso - soggiorno (piano terra)	35,64	x	100 %	=	35,64
9.2 - bagno di servizio privo di finestre (piano terra)	1,93	x	100 %	=	1,93
9.3 - disimpegno - vano scale (piano terra)	9,78	x	100 %	=	9,78
9.4 - cucina (piano terra)	10,00	x	100 %	=	10,00
9.5 - balcone (piano terra)	5,28	x	30 %	=	1,58
9.6 - disimpegno - vano scale (piano primo)	11,27	x	100 %	=	11,27
9.7 - camera 1 (piano primo)	10,88	x	100 %	=	10,88
9.8 - ripostiglio (piano primo)	2,88	x	100 %	=	2,88

9.9 - camera 2 (piano primo)	9,95	x	100 %	=	9,95
9.10 - camera 3 (piano primo)	14,74	x	100 %	=	14,74
9.11 - bagno (piano primo)	6,02	x	100 %	=	6,02
9.12 - disimpegno cantine - vano scale (piano seminterrato)	8,30	x	50 %	=	4,15
9.13 - cantina - centrale termica (piano seminterrato)	8,49	x	50 %	=	4,25
9.14 - bagno di servizio (piano seminterrato)	2,59	x	50 %	=	1,30
9.A- resede di ingresso (piano terra - presente nell'elaborato planimetrico ma non nella planimetria catastale)	3,37	x	10 %	=	0,34
9.B - resede (piano terra)	69,09	x	10 %	=	6,91
Totale:	210,21				131,61



planimetria catastale in atti, unità immobiliare 914 sub. 9, foglio 45



stato attuale delle unità immobiliari 914 sub. 9 e sub. 10, foglio 45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2014

Fonte di informazione: atto pubblico di compravendita

Descrizione: appartamento unità immobiliare 914 sub. 1, che si trova nello stesso complesso immobiliare dei beni oggetto di stima

Indirizzo: Fornadi di Barga, via dell'Angeletto - località Traggiaia

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 269.500,00 pari a 1.643,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli atti pubblici di compravendita di immobili utili ai fini della formulazione del giudizio di stima, lo scrivente ha reperito copia dell'atto rogato dal Notaio Costanza Ancillotti in data 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, con il quale è stata venduta alla signora Anna Teresa Monciatti l'unità immobiliare 914 sub. 1, facente parte del complesso immobiliare in cui si trovano i beni oggetto di stima, unitamente all'autorimessa 914 sub. 2, al posto auto scoperto 914 sub. 16 e a i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il prezzo di compravendita indicato nell'atto era pari a €269.500,00 per le unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2 (abitazione ed autorimessa, con diritti sulle parti comuni condominiali) e a €4.400,00 per il posto auto scoperto 914 sub. 16.

Con riferimento alla consistenza dei beni ricavabile dalle planimetrie catastali e applicando i criteri di compensazione fra le superfici dei vani con diversa destinazione di cui al DPR 138/1998, può essere determinato un valore unitario riferito a questa compravendita pari a circa € 1.643,29 a metro quadrato di superficie netta per l'abitazione, circa €821,65 a metro quadrato di superficie netta per l'autorimessa, e circa €366,66 a metro quadrato per il posto auto scoperto.

A un valore unitario di €1.643,29 a metro quadrato di superficie netta, considerando un'incidenza delle murature di circa il 15 %, corrisponde un valore unitario di €1.396,80 € a metro quadrato di superficie lorda.

Il bene oggetto dell'atto si trova in prossimità del centro abitato di Fornaci di Barga (inserito nella zona OMI D2), ma è localizzato nella zona OMI D1, praticamente sul confine con la zona OMI D2. Le quotazioni OMI riferite all'epoca di compravendita (dicembre 2014) riportano per le "abitazioni civili" valori compresi fra €1.100,00 ed €1.600,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra €1.200,00 ed €1.700,00 a metro quadrato per la zona D2. Questi valori sono sostanzialmente in linea e compatibili con i valori di cui all'atto Ancillotti rep. 18378.

Per tenere nella debita considerazione le variazioni dei valori di mercato nel corso del tempo, può farsi riferimento alle variazioni percentuali dei valori OMI intercorse tra il secondo semestre 2014 e il secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile). La banca dati OMI riporta fra i due periodi variazioni in diminuzione, con valori riferiti al secondo semestre 2021 compresi fra €900,00 ed €1.350,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra €900,00 ed €1.250,00 a metro quadrato per la zona D2.

Sia nella zona D1, sia nella zona D2 si sono verificate nel periodo 2014 - 2021 sostanziali diminuzioni dei valori medi di vendita con variazioni calcolate sulle medie dei valori pari a - 16,67 % per la zona D1 (direttamente confinante con i beni oggetto di stima) e - 25,86 % per la zona D2, con una media aritmetica fra le due variazioni pari a - 21,26 %. In sostanza, i valori degli immobili sono al momento attuale circa 1/5 inferiori ai valori dell'epoca in cui fu stipulato l'atto Ancillotti rep. 18378 del 23.12.2014.

A opinione dello scrivente, la localizzazione dei beni di cui trattasi rende opportuno prendere in maggiore considerazione la zona OMI D1 per cui si ritiene applicabile una riduzione di circa il 17 %

del valore unitario base dell'anno 2014 per riportare gli stessi alla situazione di mercato dell'anno 2022.

Applicando, pertanto, una riduzione del 17 % rispetto al valore unitario dei beni di cui all'atto Ancillotti rep. 18378, aremo un valore unitario di base pari a $\text{€}(1.643,29 \times 0,83) = \text{€}1.363,93$ a metro quadrato di superficie netta cui corrisponde (considerando un'incidenza media delle murature pari al 15 %) un valore unitario di base pari a $\text{€}(1.363,93 \times 0,85) = \text{€}1.159,34$ a metro quadrato di superficie lorda.

Anche questi valori possono considerarsi congrui sia rispetto ai valori presenti nella banca dati "Geopoi", che indicano per il secondo semestre 2021 valori medi di mercato compresi fra 900,00 e 1.350,00 €a metro quadrato di superficie lorda per le abitazioni civili, sia con i valori della banca dati "Borsino Immobiliare" che indicano quotazioni per le abitazioni "in stabili di 1^ fascia" comprese fra 975,00 e 1.472,00 €a metro quadrato.

Ai fini della stima, pertanto, considerate le caratteristiche e le finiture dei beni oggetto di stima, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di valori unitari indicativi pari a circa € 1.350,00 a metro quadrato per l'abitazione, con un valore di stima espresso "a corpo" pari a €178.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **178.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 178.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 178.000,00**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

AUTORIMESSA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO B

autorimessa privata a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **37,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un vano al piano seminterrato di un fabbricato condominiale autorizzato come "autorimessa privata" ma con finiture e infissi paragonabili a quelli di un'abitazione e destinato a "taverna - cucina di servizio", corredato di resede pertinenziale non riportata nella planimetria catastale ma erroneamente rappresentata come pertinenza dell'abitazione 914 sub. 9.

L'autorimessa è direttamente accessibile sia dall'esterno, sia dall'interno dell'unità immobiliare abitativa di cui rappresenta una pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di metri 2,40 circa. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 38 mq, rendita 121,68 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 205, foglio 45 del catasto terreni
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni Alba costruzioni srl e Arteco soc. coop.
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.



veduta dell'autorimessa 914 sub. 10 (utilizzata come "taverna - cucina di servizio") e della resede di pertinenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga foglio 45



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un unico vano sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale, autorizzato e censito in catasto come "autorimessa privata" ma in realtà con finiture paragonabili a quelle della sovrastante abitazione e attrezzato come "taverna - cucina di servizio".

Il vano ha una superficie di circa 34,47 metri quadrati con altezza utile di circa 2,40 metri, presenta pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. L'ampia apertura di accesso dall'esterno è chiusa da una porta finestra in legno con vetri dotati di vetrocamera analoga alle porte finestre della sovrastante abitazione.

All'esterno del locale si trova una resede pertinenziale in proprietà esclusiva, della superficie di circa 30,73 metri quadrati e con pavimentazione in "autobloccanti", non riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare 914 sub. 10 ma erroneamente inserita nella planimetria della sovrastante abitazione 914 sub. 9.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porta finestra a tre ante realizzati in legno e vetro. vetri con vetrocamera, priva di persiane, superficie esterna in legno rovinata.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e soffitto realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in mattoni di cemento "autobloccanti"	nella media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

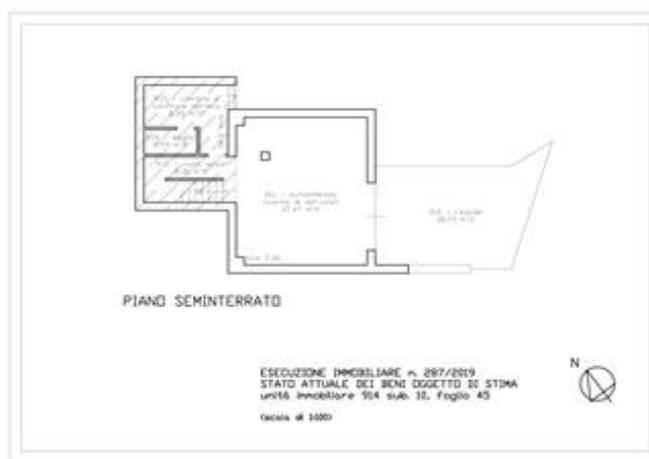
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
1 - autorimessa privata (piano seminterrato, in realtà utilizzata come cucina di servizio)	34,47	x	100 %	=	34,47
2 - resede pertinenziale (piano seminterrato, non riportata)	30,73	x	10 %	=	3,07

nella planimetria catastale)

Totale:	65,20	37,54
----------------	--------------	--------------



planimetria catastale in atti unità immobiliare 914 sub. 10, foglio 45



stato attuale dell'unità immobiliare 914 sub. 10, foglio 45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli atti pubblici di compravendita di immobili utili ai fini della formulazione del giudizio di stima, lo scrivente ha reperito copia dell'atto rogato dal Notaio Costanza Ancillotti in data 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, con il quale è stata venduta alla signora Anna Teresa Monciatti l'unità immobiliare 914 sub. 1, facente parte del complesso immobiliare in cui si trovano i beni oggetto di stima, unitamente all'autorimessa 914 sub. 2, al posto auto scoperto 914 sub. 16 e a i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il prezzo di compravendita indicato nell'atto era pari a €269.500,00 per le unità immobiliari 914 sub. 1 e 914 sub. 2 (abitazione ed autorimessa, con diritti sulle parti comuni condominiali) e a €4.400,00 per il posto auto scoperto 914 sub. 16.

Con riferimento alla consistenza dei beni ricavabile dalle planimetrie catastali e applicando i criteri di compensazione fra le superfici dei vani con diversa destinazione di cui al DPR 138/1998, può essere determinato un valore unitario riferito a questa compravendita pari a circa € 1.643,29 a metro quadrato di superficie netta per l'abitazione, circa €821,65 a metro quadrato di superficie netta per l'autorimessa, e circa €366,66 a metro quadrato per il posto auto scoperto.

A un valore unitario di €1.643,29 a metro quadrato di superficie netta, considerando un'incidenza delle murature di circa il 15 %, corrisponde un valore unitario di €1.396,80 € a metro quadrato di superficie lorda.

Il bene oggetto dell'atto si trova in prossimità del centro abitato di Fornaci di Barga (inserito nella zona OMI D2), ma è localizzato nella zona OMI D1, praticamente sul confine con la zona OMI D2. Le quotazioni OMI riferite all'epoca di compravendita (dicembre 2014) riportano per le "abitazioni civili" valori compresi fra €1.100,00 ed €1.600,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra €1.200,00 ed €1.700,00 a metro quadrato per la zona D2. Questi valori sono sostanzialmente in linea e compatibili con i valori di cui all'atto Ancillotti rep. 18378.

Per tenere nella debita considerazione le variazioni dei valori di mercato nel corso del tempo, può farsi riferimento alle variazioni percentuali dei valori OMI intercorse tra il secondo semestre 2014 e il

secondo semestre 2021 (ultimo dato disponibile). La banca dati OMI riporta fra i due periodi variazioni in diminuzione, con valori riferiti al secondo semestre 2021 compresi fra € 900,00 ed € 1.350,00 a metro quadrato per la zona D1 e valori compresi fra €900,00 ed € 1.250,00 a metro quadrato per la zona D2.

Sia nella zona D1, sia nella zona D2 si sono verificate nel periodo 2014 - 2021 sostanziali diminuzioni dei valori medi di vendita con variazioni calcolate sulle medie dei valori pari a - 16,67 % per la zona D1 (direttamente confinante con i beni oggetto di stima) e - 25,86 % per la zona D2, con una media aritmetica fra le due variazioni pari a - 21,26 %. In sostanza, i valori degli immobili sono al momento attuale circa 1/5 inferiori ai valori dell'epoca in cui fu stipulato l'atto Ancillotti rep. 18378 del 23.12.2014.

A opinione dello scrivente, la localizzazione dei beni di cui trattasi rende opportuno prendere in maggiore considerazione la zona OMI D1 per cui si ritiene applicabile una riduzione di circa il 17 % del valore unitario base dell'anno 2014 per riportare gli stessi alla situazione di mercato dell'anno 2022.

Applicando, pertanto, una riduzione del 17 % rispetto al valore unitario dei beni di cui all'atto Ancillotti rep. 18378, aremo un valore unitario di base pari a $€(1.643,29 \times 0,83) = €1.363,93$ a metro quadrato di superficie netta cui corrisponde (considerando un'incidenza media delle murature pari al 15 %) un valore unitario di base pari a $€(1.363,93 \times 0,85) = €1.159,34$ a metro quadrato di superficie lorda.

Anche questi valori possono considerarsi congrui sia rispetto ai valori presenti nella banca dati "Geopoi", che indicano per il secondo semestre 2021 valori medi di mercato compresi fra 900,00 e 1.350,00 €a metro quadrato di superficie lorda per le abitazioni civili, sia con i valori della banca dati "Borsino Immobiliare" che indicano quotazioni per le abitazioni "in stabili di 1^ fascia" comprese fra 975,00 e 1.472,00 €a metro quadrato.

Ai fini della stima, pertanto, considerate le caratteristiche e le finiture dei beni oggetto di stima, lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di valori unitari indicativi rapportati al 50 % dei valori unitari riferiti alle abitazioni, vale a dire a circa €675,00 a metro quadrato per l'autorimessa, con un valore di stima espresso "a corpo" pari a €25.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.000,00**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: beni Arteco soc. coop, beni Monciatti, beni Alba costruzioni srl e beni Monciatti,

Alba costruzioni srl e Arteco soc. coop.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010.

Immobile costruito nel 2008.



il posto auto scoperto 914 sub. 18, foglio 45 è il terzo posto auto a partire dalla destra della fotografia

veduta della zona in cui si trovano i posti auto scoperti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga foglio 45



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media 

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della
media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della
media 

servizi:

al di sopra della
media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un posto auto scoperto, con pavimentazione in mattoni "autobloccanti" di cemento, i cui limiti sono definiti da "autobloccanti" di colore diverso.

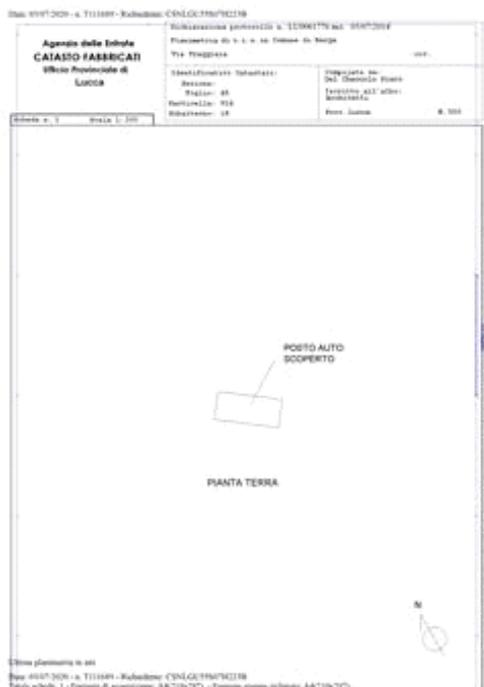
Non sono stati eseguiti rilievi per verificare la correttezza della collocazione e delle misure del posto auto così come individuato sul posto, che ha una superficie catastale di 12 metri quadrati.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
1 - posto auto scoperto (piano terra)	12,00	x	100 %	=	12,00	
Totale:	12,00				12,00	



planimetria catastale in atti unità immobiliare 914 sub. 18,
foglio 45



localizzazione unità immobiliare 914 sub. 18, foglio 45
nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento agli atti pubblici di compravendita di immobili utili ai fini della formulazione del giudizio di stima, lo scrivente ha reperito copia dell'atto rogato dal Notaio Costanza Ancillotti in data 23.12.2014, rep. 18378 / 5237, con il quale è stata venduta alla signora Anna Teresa Monciatti l'unità immobiliare 914 sub. 1, facente parte del complesso immobiliare in cui si trovano i beni oggetto di stima, unitamente all'autorimessa 914 sub. 2, al posto auto scoperto 914 sub. 16 e a i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni.

Il bene oggetto di stima si trova in zona urbanistica "B0" (edificabile saturata) ed è soggetto a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via Traggiaia.

Il prezzo di compravendita indicato nell'atto era pari a €4.400,00 per il posto auto scoperto 914 sub. 16, della superficie catastale di 12 metri quadrati, cui corrisponde un prezzo unitario di €366,67 a metro quadrato.

Anche se il mercato immobiliare della zona ha fatto registrare nella zona una flessione dei prezzi unitari degli immobili di circa il 17 % dal 2014 a oggi, data la particolare natura del "posto auto scoperto" che rappresenta una "utilità" più che un valore immobiliare, lo scrivente ritiene applicabile anche al caso concreto lo stesso valore "a corpo" di €4.400,00 di cui all'atto Ancillotti rep. 18378.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

4.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.400,00

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO D

area urbana a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **370,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno pertinenziale al fabbricato mappale 914 destinato a vialetto di accesso alle autorimesse sul lato est del fabbricato 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 370 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop. e beni Fusco e Ietri
La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/3 nel complesso spettanti alla società esecutata sono assegnati per 1/3 al lotto 1 e per 1/3 al lotto 2 della presente perizia



veduta della resede pertinenziale 914 sub. 26, foglio 45



veduta della tettoia che occupa la parte a monte del vialetto 914 sub. 26, per la quale non sono stati reperiti titoli edilizi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga
foglio 45



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno
2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un terreno a comune, pertinenziale a tre unità immobiliari, che consente l'accesso alle autorimesse 914 sub. 8 e 914 sub. 10. L'area ha fondo in ghiaia ed è in parte occupata sul lato est dal fosso che si trova sul confine fra la particella 914 da un lato e le particelle 206 e 207 sul lato opposto.

Nella parte nord del terreno esiste una tettoia in legno non autorizzata e non sanabile, che dovrà essere rimossa.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni in cemento "autobloccanti". nella parte del vialetto a quota più elevata

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in fondo in terra battuta inghiaiato. nella parte del vialetto a quota più bassa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
1 - resede pertinenziale non edificata (piano terra, per i diritti di 1/3)	370,00	x	100 %	=	370,00
Totale:	370,00				370,00



individuazione terreno 914 sub. 26 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una resede pertinenziale (censita come "area urbana") destinata ad accesso carrabile alle autorimesse, in parte pavimentata con mattoni "autobloccanti" e in parte con fondo inghiaiato, in

buone condizioni generali a parte la sporadica presenza di erba per la carente manutenzione. La parte più a valle, in prossimità della pubblica via Traggiaia, è soggetta a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via.

Pur essendo localizzata in parte in zona "B0" (potenzialmente edificabile) non presenta autonome potenzialità edificatorie e ai fini della stima può essere considerato un valore unitario di riferimento rapportato al 30 % del valore medio indicato dal comune di Barga per le zone "B" ai fini della corresponsione dell'imposta IMU, adottando nel caso concreto un valore di stima unitario pari a circa € 17,00 a metro quadrato di superficie tenendo conto della incompleta pavimentazione del vialetto, per un valore di stima "a corpo" pari a €6.300,00..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.100,00**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

AREA URBANA

DI CUI AL PUNTO E

area urbana a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Si tratta di un terreno non edificato pertinenziale al fabbricato 914, che consente l'accesso anche ai posti auto scoperti in proprietà sul lato ovest del mappale 914.

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 69 mq, indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: beni Alba costruzioni srl, Giovannelli, Romagnoli e Stefani, beni Alba costruzioni srl su più lati, resede comune, beni Arteco soc. coop. e beni Monciatti

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. I diritti di proprietà per 2/9 nel complesso spettanti alla società esecutata sono assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia



veduta dell'area urbana 914 sub. 28 ripresa da valle verso monte



veduta dell'area urbana 914 sub. 28 ripresa da monte verso valle

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga
foglio 45



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno
2019

SERVIZI

campo da calcio

farmacie

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

ferrovia distante 1,5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di una porzione della resede del fabbricato 914 destinata a vialetto di accesso ai posti auto scoperti, vialetto che in parte interessa anche i vicini mappali 173 e 337. La zona è pavimentata con conglomerato bituminoso rovinato in più punti.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso rovinato, con numerose "toppe", in parte invaso da erba nella porzione a quota più elevata.

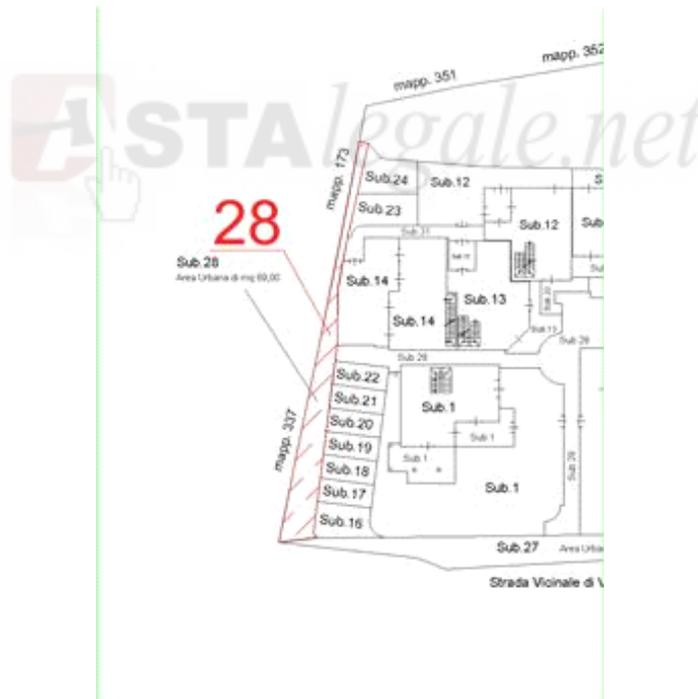
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 - terreno pertinenziale non edificato (piano terra, per i diritti di 1/9)	69,00	x	100 %	=	69,00
Totale:	69,00				69,00



localizzazione del terreno 941 sub. 28 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una resede pertinenziale destinata ad accesso ai posti auto scoperti, con pavimentazione in conglomerato bituminoso rovinata in più punti. La parte più a valle, in prossimità della pubblica via Traggiaia, è soggetta a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via.

Pur essendo localizzata in zona "B0" (potenzialmente edificabile) non presenta autonome potenzialità edificatorie e ai fini della stima può essere considerato un valore unitario di riferimento rapportato al 30 % del valore medio indicato dal comune di Barga per le zone "B" ai fini della corresponsione dell'imposta IMU, adottando nel caso concreto un valore di stima unitario pari a circa €17,00 a metro quadrato di superficie, tenendo conto del fatto che la pavimentazione è rovinata in più punti, per un valore di stima complessivo "a corpo" pari a €1.200,00..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 133,33**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

RESEDE COMUNE

DI CUI AL PUNTO F

resede comune a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **101,00** mq per la quota di 1/9 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Resede urbana rappresentata dal vialetto pedonale di accesso alle abitazioni censito come "bene comune non censibile".

Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 914 sub. 29 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: beni Alba costruzioni srl su più lati, beni Arteco soc. coop. e beni Monciatti.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. Resede comune, vialetto pedonale di accesso comune ai sub. 1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 12 - 13 - 14, spettano alla società eseguita i proporzionali diritti condominiali 2/9 in totale, assegnati per 1/9 al lotto 1 e per 1/9 al lotto 2 della presente perizia.



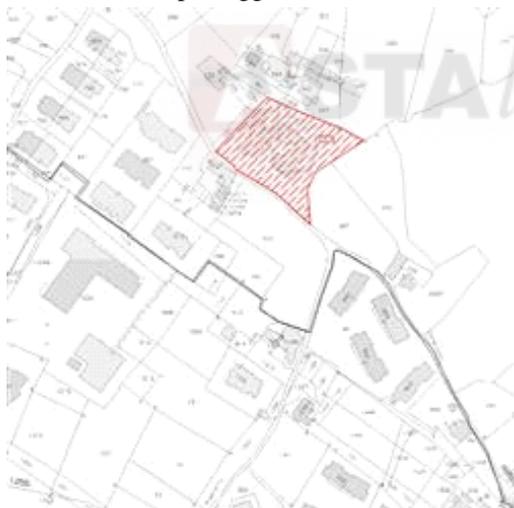
veduta del vialetto comune 914 sub. 29 ripresa dalla via Traggiaia



veduta del vialetto comune 914 sub. 29 ripresa dall'accesso ai posti auto scoperti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga foglio 45



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media 

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un vialetto pedonale comune a più proprietà, che consente l'accesso alle unità immobiliari abitative che fanno parte del complesso edilizio.

Ha superficie rivestita con mattoni "autobloccanti" in conglomerato cementizio e presenta scalini che rendono impossibile il transito da parte di soggetti con ridotta capacità motoria che utilizzano una sedia a ruote.

La soluzione adottata per l'accesso alle unità immobiliari è ben realizzata ed esteticamente valida ma necessita di manutenzione e sono presenti zone in cui si sviluppa erba tra gli elementi "autobloccanti".

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni in cemento "autobloccanti". presenza di erba fra i mattoni in alcune zone

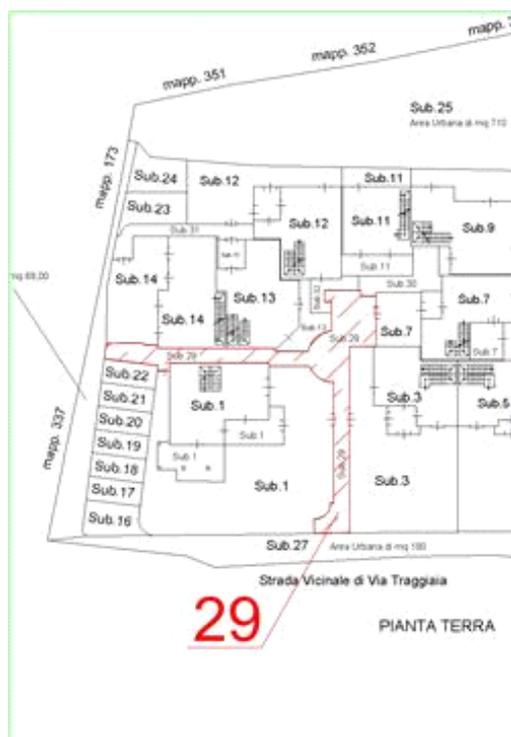
nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
1 - vialetto pedonale comune condominiale (piano terra, superficie determinata graficamente dall'elaborato planimetrico, per i diritti di 1/9)	101,00	x	100 %	=	101,00	
Totale:	101,00				101,00	



rappresentazione del vialetto pedonale comune 914 sub. 29 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una resede pertinenziale destinata a vialetto di accesso, pavimentata con mattoni "autobloccanti", in buone condizioni generali a parte la sporadica presenza di erba per la carente manutenzione. La parte più a valle, in prossimità della pubblica via Traggiaia, è soggetta a vincolo di rispetto del metanodotto SNAM messo in opera lungo la via.

Pur essendo localizzata in zona "B0" (potenzialmente edificabile) non presenta autonome potenzialità edificatorie e ai fini della stima può essere considerato un valore unitario di riferimento rapportato al 50 % del valore medio indicato dal comune di Barga per le zone "B" ai fini della corresponsione dell'imposta IMU, adottando nel caso concreto un valore di stima unitario pari a circa €25,00 a metro quadrato di superficie, per un valore di stima complessivo "a corpo" pari a €2.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 277,78**

BENI IN BARGA VIA TRAGGIAIA SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

RESEDE COMUNE

DI CUI AL PUNTO G

resede comune a BARGA via Traggiaia snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vialetto pedonale di accesso alle abitazioni, comune alle unità immobiliari 914 sub. 9 e 914 sub. 11 censito come "bene comune non censibile".

Identificazione catastale:

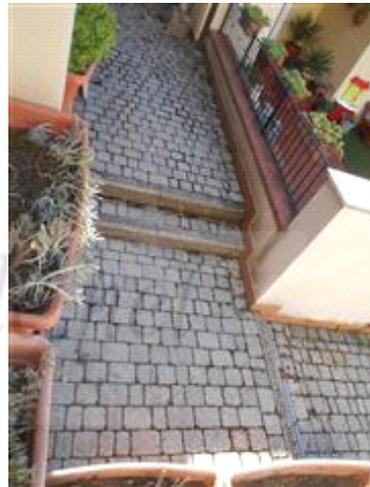
- foglio 45 particella 914 sub. 30 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Traggiaia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: beni Alba costruzioni srl, beni Arteco soc. coop, resede comune.

La nuova particella 914 del catasto fabbricati deriva dal mappale 205 del catasto terreni soppresso con tipo mappale del 08.02.2021, pratica LU0017687, n. 17687.1/2010. Resede comune, vialetto pedonale comune ai sub. 9 e 11



veduta della zona in cui si trova la resede comune 914 sub. 30, in secondo piano, oltre il muretto visibile sulla destra



veduta della resede 914 sub. 30

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto di Barga
foglio 45



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno
2019

SERVIZI

campo da calcio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

farmacie

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

negozi al dettaglio

al di sopra della
media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 km circa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un vialetto pedonale per l'accesso a due delle abitazioni che si trovano nel complesso immobiliare mappale 914, foglio 45, con superficie pavimentata con mattoni "autobloccanti".

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in mattoni in cemento "autobloccanti"

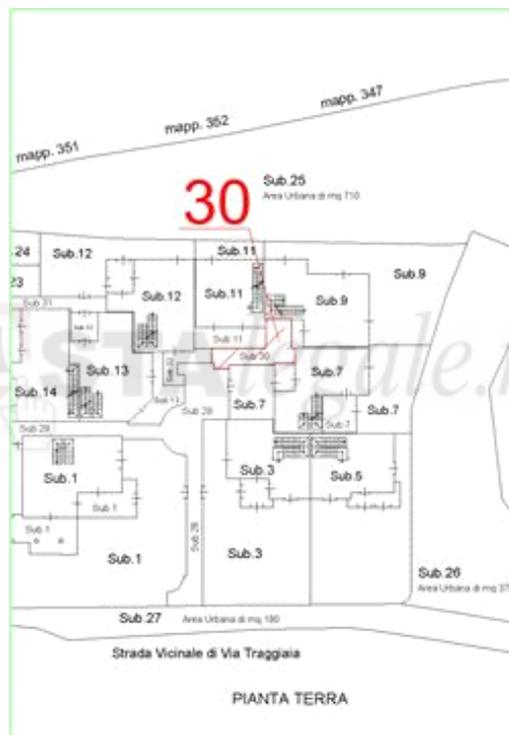
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 - vialetto pedonale comune condominiale (piano terra, superficie determinata graficamente dall'elaborato planimetrico, per i diritti di 1/2)	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00



localizzazione del vialetto pedonale comune 914 sub. 30 nell'elaborato planimetrico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione dell'area lo scrivente ha adottato come parametro base di riferimento un valore unitario pari al 50 % del valore medio dei terreni stabilito dal comune di Barga ai fini IMU per le zone B1 (€50,00 a metro quadrato), per un valore unitario di base di circa €25,00 a metro quadrato.

Il valore di stima del bene di cui trattasi espresso "a corpo" può essere indicato in € 525,00 complessivi cui corrisponde un valore di stima dei diritti di 1/2 pari a €262,50.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 525,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 262,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia delle Entrate di Pisa - Servizio Pubblicità Immobiliare, agenzie: agenzia "Il Parco immobiliare", Castelnuovo di Garfagnana - agenzia "Immobiliare Ronconi", Castelnuovo di Garfagnana, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - osservatorio "Borsino Immobiliare"

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata 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 nell'immobile 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 e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,61	0,00	178.000,00	178.000,00
B	autorimessa privata	37,54	0,00	25.000,00	25.000,00
C	posto auto	12,00	0,00	4.400,00	4.400,00
D	area urbana	370,00	0,00	6.300,00	2.100,00
E	area urbana	69,00	0,00	1.200,00	133,33
F	resede comune	101,00	0,00	2.500,00	277,78
G	resede comune	21,00	0,00	525,00	262,50

	217.925,00 €	210.173,61 €
--	---------------------	---------------------

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 10.508,68
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 3.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.864,93

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 39.172,99
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 156.697,27



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno per edilizia scolastica a BARGA via Enrico Medi snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **1.073,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno con destinazione urbanistica Fi - Aree destinate all'istruzione, attualmente in stato di abbandono. Al momento dei sopralluoghi eseguiti nell'anno 2022 la zona appariva utilizzata per il transito occasionale di mezzi meccanici verso il retrostante cantiere di completamento degli interventi di edilizia scolastica.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1253 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 2, superficie 1073, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 3,60 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 61, frazionamento del 27.04.1999 n. 1333.2/1999

Coerenze: beni del comune di Barga, beni Carigi, berni Guidi e Zanni e via Enrico Medi

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea erbacea e arbustiva ,arboree: qualche pioppo nato spontaneamente lungo il confine del lotto ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.073,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 15.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.000,00
Data della valutazione:	28/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi, il terreno appariva libero e in stato di abbandono, con vegetazione erbacea e arbustiva sviluppatasi spontaneamente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/09/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4294 / 2014 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Pisa ai nn. 2201 part. - 14091 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a terreno mappale 1253, foglio 48.

L'ipoteca colpisce anche altri beni oggetto del presente procedimento e anche non oggetto del presente procedimento.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/02/2019 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 4963 di repertorio, trascritta il 15/10/2019 a Pisa ai nn. 13317 part. - 19455 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a terreno mappale 1253, foglio 48.

Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto del presente procedimento.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Secondo la cartografia del Regolamento Urbanistico di Barga, i beni oggetto di stima sono marginalmente interessati dalla zona di rispetto di un elettrodotto nella porzione confinante con la via Enrico Medi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La **particella 1253 (ex 61), foglio 48** è pervenuta all'attuale proprietaria Arteco soc. coop. dalla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto di prestazione con trasferimento diritti rogato dal Notaio Giampiero Petteruti il 06.12.2014, rep. 107160 e trascritto a Pisa il 09.12.2014, n. 13052 part..

La società Alba Costruzioni s.r.l. aveva in precedenza acquistato il terreno dai signori Orsucci Robert J. (per 1/9), Orsucci Joseph (per 1/9), Orsucci Cesira Assunta (per 1/9), Mazzolini Grace o Grazzia (per 1/6), Mazzolini Leonello Jr. (per 1/6), Monaco Margaret Anna (per 1/6) e Mazzolini Linda Adelma (per 1/6) per atto di compravendita rogato dal Notaio Agata Capo il 04.06.2008, rep. 4740 e trascritto a Pisa il 25.06.2008, n. 8908 part..

I diritti complessivi di 1/3 sui beni erano pervenuti ai signori Orsucci per successione in morte della madre signora Viamari Marianna (trascrizione n. 12076 part. del 05.09.2008), alla quale i diritti complessivi di 1/3 erano pervenuti per 1/6 in morte della madre Mazzolini Cesira (trascrizione n. 3270 part. del 14.10.1971) e per 1/6 per acquisto dei diritti dal fratello Joseph (trascrizione n. 6954 part. del 25.09.1974).

I diritti complessivi di 1/3 sui beni erano pervenuti ai signori Mazzolini per successione in morte della madre signora Lucchesi Iole, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3297 part. del 12.03.2004) e in precedenza per successione in morte del padre signor Mazzolini Leonello, titolare dei diritti di 1/3 (trascrizione n. 3018 part. del 06.03.2004).

I diritti di 1/6 sui beni erano pervenuti alla signora Monaco per successione in morte del marito signor Mazzolini Elmo (trascrizione n. 3022 part. del 06.03.2004) cui erano pervenuti per successione della madre signora Arrighi Adelma, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3021 del 06.03.2004) e in precedenza per successione del fratello Mazzolini Elmo, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3022 del 06.03.2004) e del padre signor Mazzolini Peter, titolare dei diritti di 1/3 (trascrizione n. 3019 del 06.03.2004).

I diritti di 1/6 sui beni erano pervenuti alla signora Mazzolini Linda Adelma (essendo il padre Joseph già deceduto) per successione in morte della nonna paterna signora Arrighi Adelma, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3021 del 06.03.2004) e in precedenza per successione del padre signor Mazzolini Joseph, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3020 del 06.03.2004) al quale erano pervenuti dal relativo padre signor Mazzolini Peter, titolare dei diritti di 1/3 (trascrizione n. 3019 del 06.03.2004).

I diritti di 1/3 ciascuno sui beni erano pervenuti ai signori Mazzolini Cesira, Mazzolini Leonello e Mazzolini Peter prima del ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico - prestazione con trasferimento di diritti (dal 06/12/2014), con atto stipulato il 06/12/2014 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107160 / 25030 di repertorio, trascritto il 09/12/2014 a Pisa ai nn. 13052 part. - 17933 gen..

Il titolo è riferito solamente a terreno mappale 1253, foglio 48.

L'atto riguarda anche altri beni oggetto del presente procedimento. L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/1970 fino al 27/07/2007), trascritto il 14/10/1971 a Pisa ai nn. 6270 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 61, foglio 48.

Successione di Mazzolini Cesira (madre) n. Barga 05.07.1891 + 09.08.1970. L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della originaria particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/1974 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 30/08/1974 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 64891 di repertorio, trascritto il 25/09/1974 a Pisa ai nn. 6954 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 61, foglio 48.

Venditore il fratello Viamari Joseph, diritti pervenuti per successione della madre Mazzolini Cesira n.

Barga 05.07.1891 + 09.08.1970. L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della originaria particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/1983 fino al 14/03/1984), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3019 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Peter (padre) n. Stati Uniti d'America 26.09.1895 + 18.10.1983. L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/1983 fino al 22/03/1999), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3019 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Peter (padre) n. Stati Uniti d'America 26.09.1895 + 18.10.1983 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/1983 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3019 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Peter (coniuge) n. Stati Uniti d'America 26.09.1895 + 18.10.1983 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/1984 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3020 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Joseph (padre) n. Stati Uniti d'America 16.01.1921 + 14.03.1984 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1988 fino al 18/09/2001), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3018 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Leonello (coniuge) n. Barga 25.01.1898 + 09.12.1988 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1988 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3018 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Leonello (padre) n. Barga 25.01.1898 + 09.12.1988 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1988 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3018 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Leonello (padre) n. Barga 25.01.1898 + 09.12.1988 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1994 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3021 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Arrighi Adelma (nonna paterna, in rappresentanza del padre Mazzolini Joseph, premorto) n. Barga 12.05.1899 + 19.01.1994 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1994 fino al 22/03/1999), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3021 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Arrighi Adelma (madre) n. Barga 12.05.1899 + 19.01.1994 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/1999 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3022 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Mazzolini Elmo (coniuge) n. Stati Uniti d'America 05.10.1925 + 22.03.1999 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2001 fino al 04/06/2008), trascritto il 12/03/2004 a Pisa ai nn. 3297 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Lucchesi Iole (madre) n. Barga 20.12.1907 + 18.09.2001 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2001 fino al 04/06/2008), trascritto il 12/03/2004 a Pisa ai nn. 3297 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

Successione di Lucchesi Iole (madre) n. Barga 20.12.1907 + 18.09.2001 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 27/07/2007 fino al 04/06/2008), trascritto il 05/09/2008 a Pisa ai nn. 12076 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno 1253, foglio 48.

Successione di Viamari Marianna (madre) n. Stati Uniti d'America 14.04.1915 + 27.07.2007 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 27/07/2007 fino al 04/06/2008), trascritto il 05/09/2008 a Pisa ai nn. 12076 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno 1253, foglio 48.

Successione di Viamari Marianna (madre) n. Stati Uniti d'America 14.04.1915 + 27.07.2007 L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 27/07/2007 fino al 04/06/2008), trascritto il 05/09/2008 a Pisa ai nn. 12076 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno 1253, foglio 48.

Successione di Viamari Marianna (madre) n. Stati Uniti d'America 14.04.1915 + 27.07.2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita - scrittura privata con sottoscrizioni autenticate (dal 04/06/2008 fino al 06/12/2014), con atto stipulato il 04/06/2008 a firma di Notaio Agata Capo ai nn. 4740 / 1599 di repertorio, trascritto il 25/06/2008 a Pisa ai nn. 8908 part. - 14076 gen..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

L'atto comprende anche altri beni oggetto del presente procedimento. L'attuale particella 1253 deriva dal frazionamento della particella 61.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state reperite pratiche edilizie e il terreno oggetto di stima non è edificato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona Fi "zone destinate all'istruzione". Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 56.3 NTA. Il titolo è riferito solamente al particella 1253, foglio 48

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARGA VIA ENRICO MEDI SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

TERRENO PER EDILIZIA SCOLASTICA

DI CUI AL PUNTO A

terreno per edilizia scolastica a BARGA via Enrico Medi snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **1.073,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un terreno con destinazione urbanistica Fi - Aree destinate all'istruzione, attualmente in stato di abbandono. Al momento dei sopralluoghi eseguiti nell'anno 2022 la zona appariva utilizzata per il transito occasionale di mezzi meccanici verso il retrostante cantiere di completamento degli interventi di edilizia scolastica.

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 1253 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 2, superficie 1073, reddito agrario 2,77 € reddito dominicale 3,60 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 61, frazionamento del 27.04.1999 n. 1333.2/1999

Coerenze: beni del comune di Barga, beni Carigi, beni Guidi e Zanni e via Enrico Medi

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente medio impasto, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea erbacea e arbustiva ,arboree: qualche pioppo nato spontaneamente lungo il confine del lotto ,Il terreno



veduta dei beni oggetto di stima ripresa da via Enrico Medi



veduta dei beni oggetto di stima ripresa da via Enrico Medi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le

seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



veduta del terreno oggetto di stima ripresa nell'anno 2020 dalla via Enrico Medi



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km circa

nella media

autobus distante 50 metri circa

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appezzamento di terreno in origine agricolo e attualmente inserito fra le zone urbanistiche Fi - "Aree destinate all'istruzione".

La zona appare in stato di abbandono con sviluppo di vegetazione spontanea erbacea e arbustiva ed è facilmente accessibile con ogni mezzo meccanico dalla pubblica via Enrico Medi, con la quale confina.

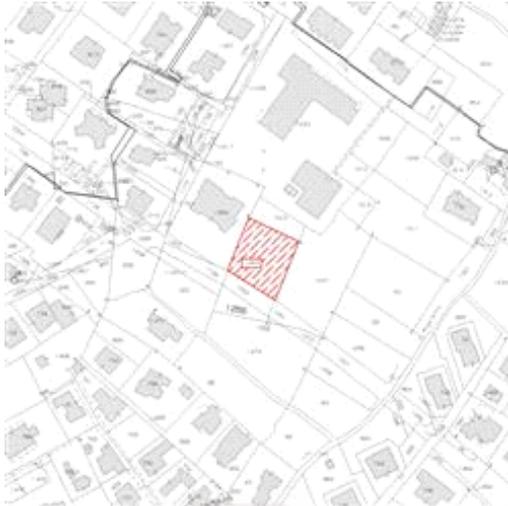
Sul lato opposto alla pubblica via, lungo la recinzione del retrostante complesso scolastico, esiste un cancello che si apre sul terreno oggetto di stima e che al momento dei sopralluoghi nell'anno 2022 era occasionalmente utilizzato per il transito dei mezzi meccanici del retrostante cantiere per edilizia scolastica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
1 - Terreno sito in zona urbanistica Fi - "Aree destinate all'istruzione" (piano terra)	1.073,00	x	100 %	=	1.073,00
Totale:	1.073,00				1.073,00



localizzazione beni oggetto di stima - mappa catastale foglio 48



beni oggetto di stima (lotto3) - cartografia del regolamento urbanistico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione di questo terreno deve essere considerato il fatto che i vincoli urbanistici presenti redono di fatto possibile l'acquisizione dell'area solo da parte del comune di Barga per la realizzazione di interventi di edilizia scolastica o comunque connessi.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire informazioni presso l'ufficio tecnico del comune di Barga, secondo il quale il prezzo medio pagato per l'esproprio di terreni destinati all'edificazione di fabbricati per edilizia scolastica si aggira attorno a 35,00 €a metro quadrato di superficie.

Nel caso concreto, tuttavia, è stato fatto presente allo scrivente che la zona oggetto di stima, pur compresa fra le aree destinate ad edilizia scolastica, non sarà destinata direttamente all'edificazione (gli interventi del vicino complesso di edifici sono in corso di ultimazione), ma a zona parcheggio, con pagamento - se e quando sarà acquisita - di una indennità nell'ordine di grandezza di circa 10,00 - 15,00 €a metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **15.000,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Ufficio Tecnico del Comune di Barga

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata 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 nell'immobile 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 e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno per edilizia scolastica	1.073,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **15.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **3.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **12.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno in parte commerciale e in parte parcheggio a BARGA via Enrico Medi snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **4.684,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'area con caratteristiche di area agricola e con destinazione urbanistica in parte "parcheggio" e in parte "D3 - aree produttive".

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 1, superficie 1680, reddito agrario 5,64 € reddito dominicale 8,68 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, beni Biffoni, beni Bonini e Tollari, beni Sesti, beni Silverio e beni Funai
Destinazione urbanistica "Area produttiva D3" (edificabile)
- foglio 48 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 1, superficie 870, reddito agrario 2,92 € reddito dominicale 2,92 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni del comune di Barga, beni Arteco soc. coop., pubblica via e beni Arrighi, Frairia e Maiolani
Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 284 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 586 metri quadrati.
- foglio 48 particella 1255 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 2, superficie 297, deduzione 1,00, reddito dominicale 0,77 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 61 per frazionamento del 27.04.1999 n. 1333.2/1999
Coerenze: via Enrico Medi, beni Guidi e Zanni, beni Arteco soc. coop. e beni del comune di Barga.
Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 291 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 6 metri quadrati.
- foglio 48 particella 1274 (catasto terreni), qualita/classe prato - classe 1, superficie 1837, reddito agrario 1,90 € reddito dominicale 2,37 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 423 per frazionamento del 27.04.1999, n. 1333.11/1999
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati, beni Guidi e Zanni, via Enrico Medi, beni Biffini e pubblica via.
Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 448 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 1.389 metri quadrati.

Presenta una forma grossolanamente trapezoidale, un'orografia pressoché pianeggiante, una tessitura prevalente terreno alluvionale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato in abbandono e piccoli appezzamenti a orto ,arboree: piante sviluppatesi spontaneamente ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.684,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.120,00
Data della valutazione:	28/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il bene oggetto di stima appare in parte in stato di abbandono, con presenza di vegetazione erbacea, arborea e arbustiva e con baracche e orti realizzati sul mappale 1274 da soggetti che non è stato possibile individuare, in assenza di titoli di possesso; la porzione ovest del mappale 66 appare utilizzata senza titolo dagli abitanti del vicino fabbricato mappale 1127.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/09/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4294 / 2014 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Pisa ai nn. 2201 part. - 14091 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a terreni mappali 66, 422, 1255 e 1274, foglio 48.

L'ipoteca colpisce anche altri beni oggetto del presente procedimento e anche non oggetto del presente procedimento.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2019 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 4963 di repertorio, trascritta il 15/10/2019 a Pisa ai nn. 13317 part. - 19455 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento del Tribunale

di Lucca.

La formalità è riferita solamente a terreni mappali 66, 422, 1255 e 1274, foglio 48.

Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto del presente procedimento.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto unilaterale d'obbligo piano di lottizzazione in Fornaci di Barga, stipulata il 20/08/2007 a firma di Dott. Clarice Poggi - Segretario Comunale di Barga ai nn. 6061 / 2007 di repertorio, trascritta il 16/03/2007 a Pisa ai nn. 3788 part. - 6297 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata con sottoscrizioni autenticate.

La formalità è riferita solamente a terreni mappali 1255 e 1274, foglio 48 (unità negoziale 1) - terreni mappali 66 e 422, foglio 48 (unità negoziale 3): la trascrizione interessa anche altri beni non oggetto del procedimento.

Nel quadro D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti informazioni: "Si precisa: - che con deliberazione del consiglio comunale n. 168 del 18.12.1995 fu approvato piano di lottizzazione in Fornaci di Barga interessato dalle aree individuate al catasto del comune di Barga nel foglio 48 dai mappali nn. 1255, 1274, 1127, 1128, 66, 422, 846 e 558. (...) - che detto piano di lottizzazione è decaduto per la mancata realizzazione degli interventi previsti entro i termini prescritti. - che i proprietari delle aree suddette hanno chiesto alla amministrazione comunale di confermare la destinazione edificatoria del comparto nello strumento urbanistico vigente. Vincoli: 1 - impegno dei lottizzanti - qualora l'amministrazione comunale confermi la destinazione edificatoria delle aree in esame - a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione (aree a verde pubblico e parcheggi nella misura già prevista dal piano di lottizzazione e come previsto dall'art. 1 dell'atto rep. n. 6061 / 2007. 2 - impegno a trasferire gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione del citato atto rep. 6061 / 07 ad ogni successivo avente causa." A oggi nessuna opera di urbanizzazione è stata realizzata. Nessuna informazione in merito alla trascrizione n. 3788 part. del 16.03.2007 con i relativi impegni è contenuta nella trascrizione n. 15052 part. del 09.12.2014 relativa all'atto pubblico mediante il quale i beni oggetto di stima sono divenuti di proprietà della società eseguita.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Secondo la cartografia del Regolamento Urbanistico di Barga, i beni oggetto di stima sono interessati dalla zona di rispetto di un elettrodotto nella porzione a confine con la via Enrico Medi che comprende quasi per intero tutte le particelle catastali a eccezione del mappale 66.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La **particella 66, foglio 48** è pervenuta all'attuale proprietaria Arteco soc. coop. dalla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto di prestazione con trasferimento diritti rogato dal Notaio Giampiero Petteruti il 06.12.2014, rep. 107160 e trascritto a Pisa il 09.12.2014, n. 13052 part..

La società Alba Costruzioni s.r.l. aveva in precedenza acquistato il terreno dai signori Funai Rino (per 3/4) e Funai Daniela (per 1/4) per atto di compravendita rogato dal Notaio De Luca il 12.01.2007, rep. 31734 e trascritto a Pisa il 05.02.2007 n. 1655 part..

I diritti complessivi i 3/4 sul bene erano pervenuti al signor Funai Rino per 1/4 per successione in morte del padre Funai Giocondo (trascrizione n. 7142 part. del 15.07.2000) e per 1/2 per acquisto dal signor Funai Francesco (trascrizione n. 2163 part. del 18.03.1985).

I diritti complessivi i 1/4 sul bene erano pervenuti alla signora Funai Daniela per successione in morte del padre Funai Giocondo (trascrizione n. 7142 part. del 15.07.2000).

La **particella 422, foglio 48** è pervenuta all'attuale proprietaria Arteco soc. coop. dalla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto di prestazione con trasferimento diritti rogato dal Notaio Giampiero Petteruti il 06.12.2014, rep. 107160 e trascritto a Pisa il 09.12.2014, n. 13052 part..

La società Alba Costruzioni s.r.l. aveva in precedenza acquistato il terreno dal signor Biagioni Luciano per atto di compravendita rogato dal Notaio De Luca il 12.01.2007, rep. 31734 e trascritto a Pisa il 05.02.2007 n. 1655 part..

I diritti complessivi i 1/1 sul bene erano pervenuti al signor Biagioni Luciano per acquisto dai signori Carigi Maria Santa e Funai Daniela (trascrizione n. 4844 part. del 06.06.1989).

Le **particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48** sono pervenute all'attuale proprietaria Arteco soc. coop. dalla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto di prestazione con trasferimento diritti rogato dal Notaio Giampiero Petteruti il 06.12.2014, rep. 107160 e trascritto a Pisa il 09.12.2014, n. 13052 part..

La società Alba Costruzioni s.r.l. aveva in precedenza acquistato il terreno dai signori Orsucci Robert J. (per 1/9), Orsucci Joseph (per 1/9), Orsucci Cesira Assunta (per 1/9), Mazzolini Grace o Grazzia (per 1/6), Mazzolini Leonello Jr. (per 1/6), Monaco Margaret Anna (per 1/6) e Mazzolini Linda Adelma (per 1/6) per atto di compravendita rogato dal Notaio Agata Capo il 04.06.2008, rep. 4740 e trascritto a Pisa il 25.06.2008, n. 8908 part..

I diritti complessivi di 1/3 sui beni erano pervenuti ai signori Orsucci per successione in morte della madre signora Viamari Marianna (trascrizione n. 12076 part. del 05.09.2008), alla quale i diritti complessivi di 1/3 erano pervenuti per 1/6 in morte della madre Mazzolini Cesira (trascrizione n. 3270 part. del 14.10.1971) e per 1/6 per acquisto dei diritti dal fratello Joseph (trascrizione n. 6954 part. del 25.09.1974).

I diritti complessivi di 1/3 sui beni erano pervenuti ai signori Mazzolini per successione in morte della madre signora Lucchesi Iole, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3297 part. del 12.03.2004) e in precedenza per successione in morte del padre signor Mazzolini Leonello, titolare dei diritti di 1/3 (trascrizione n. 3018 part. del 06.03.2004).

I diritti di 1/6 sui beni erano pervenuti alla signora Monaco per successione in morte del marito signor Mazzolini Elmo (trascrizione n. 3022 part. del 06.03.2004) cui erano pervenuti per successione della madre signora Arrighi Adelma, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3021 del 06.03.2004) e in precedenza per successione del fratello Mazzolini Elmo, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3022 del 06.03.2004) e del padre signor Mazzolini Peter, titolare dei diritti di 1/3 (trascrizione n. 3019 del 06.03.2004).

I diritti di 1/6 sui beni erano pervenuti alla signora Mazzolini Linda Adelma (essendo il padre Joseph già deceduto) per successione in morte della nonna paterna signora Arrighi Adelma, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3021 del 06.03.2004) e in precedenza per successione del padre signor Mazzolini Joseph, titolare dei diritti di 1/9 (trascrizione n. 3020 del 06.03.2004) al quale erano pervenuti dal relativo padre signor Mazzolini Peter, titolare dei diritti di 1/3 (trascrizione n. 3019 del 06.03.2004).

I diritti di 1/3 ciascuno sui beni erano pervenuti ai signori Mazzolini Cesira, Mazzolini Leonello e Mazzolini Peter prima del ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile pubblico - prestazione con trasferimento di diritti (dal 06/12/2014), con atto stipulato il 06/12/2014 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107160 / 25030 di repertorio, trascritto il 09/12/2014 a Pisa ai nn. 13052 part. - 17933 gen..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Acquisto da Alba Costruzioni srl. L'atto riguarda anche altri beni oggetto del presente procedimento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di prestazione con trasferimento diritti (dal 06/12/2014), con atto stipulato il 06/12/2014 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107160 di repertorio, trascritto il 09/12/2014 a Pisa ai nn. 13052 part. - 17933 gen..

Il titolo è riferito solamente a particella 422, foglio 48.

Acquisto da Alba Costruzioni srl. L'atto comprende anche altri beni oggetto del presente procedimento.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di prestazione con trasferimento diritti (dal 06/12/2014), con atto stipulato il 06/12/2014 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107160 di repertorio, trascritto il 09/12/2014 a Pisa ai nn. 13052 part. - 17933 gen..

Il titolo è riferito solamente a particella 66, foglio 48.

Acquisto da Alba Costruzioni srl. L'atto comprende anche altri beni oggetto del presente procedimento.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 09/08/1970 fino al 27/07/2007), trascritto il 14/10/1971 a Pisa ai nn. 6270 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 423, foglio 48.

Successione di Mazzolini Cesira (madre) n. Barga 05.07.1891 + 09.08.1970. Gli attuali mappali 1255 e 1274, foglio 48 derivano dal frazionamento della originaria particella 423.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/1974 fino al 27/07/2007), con atto stipulato il 30/08/1974 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 64891 di repertorio, trascritto il 25/09/1974 a Pisa ai nn. 6954 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 423, foglio 48.

Venditore il fratello Viamari Joseph, diritti pervenuti per successione della madre Mazzolini Cesira n. Barga 05.07.1891 + 09.08.1970. Gli attuali mappali 1255 e 1274, foglio 48 derivano dal frazionamento della originaria particella 423.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/1983 fino al 14/03/1984), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3019 part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Successione di Mazzolini Peter (padre) n. Stati Uniti d'America 26.09.1895 + 18.10.1983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/1983 fino al 22/03/1999), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3019 part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Successione di Mazzolini Peter (padre) n. Stati Uniti d'America 26.09.1895 + 18.10.1983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 18/10/1983 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3019 part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Successione di Mazzolini Peter (coniuge) n. Stati Uniti d'America 26.09.1895 + 18.10.1983

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 14/03/1984 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3020 part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Successione di Mazzolini Joseph (padre) n. Stati Uniti d'America 16.01.1921 + 14.03.1984

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1985 fino al 08/03/1999), con atto stipulato il 22/02/1985 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 23595 di repertorio, trascritto il 18/03/1985 a Pisa ai nn. 2163 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 66, foglio 48.

Acquisto da Funai Francesco n. Barga 27.09.1901

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1985 fino al 12/01/2007), con atto stipulato il 22/02/1985 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 23595 di repertorio, trascritto il 18/03/1985 a Pisa ai nn. 2163 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 66, foglio 48.
Acquisto da Funai Francesco n. Barga 27.09.1901

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1988 fino al 18/09/2001), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3018 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Mazzolini Leonello (coniuge) n. Barga 25.01.1898 + 09.12.1988

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1988 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3018 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Mazzolini Leonello (padre) n. Barga 25.01.1898 + 09.12.1988

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 09/12/1988 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3018 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Mazzolini Leonello (padre) n. Barga 25.01.1898 + 09.12.1988

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1989 fino al 12/01/2007), con atto stipulato il 12/11/1989 a firma di Notaio Roberto Tolomei ai nn. 48721 di repertorio, trascritto il 06/03/1989 a Pisa ai nn. 4844 part..
Il titolo è riferito solamente a particella 422, foglio 48.
Acquisto da Carigi Maria Santa e Funai Daniela

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1994 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3021 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Arrighi Adelma (nonna paterna, in rappresentanza del padre Mazzolini Joseph, premorto) n. Barga 12.05.1899 + 19.01.1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 19/01/1994 fino al 22/03/1999), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3021 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Arrighi Adelma (madre) n. Barga 12.05.1899 + 19.01.1994

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 08/03/1999 fino al 12/01/2007), trascritto il 15/07/2000 a Pisa ai nn. 7142 part..
Il titolo è riferito solamente a particella 66, foglio 48.
Successione di Funai Giocondo n. Barga 08.09.1928 + 08.03.1999, eredi i figli Funai Rino e Funai Daniela.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 08/03/1999 fino al 12/01/2007), trascritto il 15/07/2000 a Pisa ai nn. 7142 part..
Il titolo è riferito solamente a particella 66, foglio 48.
Successione di Funai Giocondo n. Barga 08.09.1928 + 08.03.1999, eredi i figli Funai Rino e Funai Daniela.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 22/03/1999 fino al 04/06/2008), trascritto il 06/03/2004 a Pisa ai nn. 3022 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Mazzolini Elmo (coniuge) n. Stati Uniti d'America 05.10.1925 + 22.03.1999

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2001 fino al 04/06/2008), trascritto il 12/03/2004 a Pisa ai nn. 3297 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Lucchesi Iole (madre) n. Barga 20.12.1907 + 18.09.2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/18, in forza di denuncia di successione (dal 18/09/2001 fino al 04/06/2008), trascritto il 12/03/2004 a Pisa ai nn. 3297 part..
Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.
Successione di Lucchesi Iole (madre) n. Barga 20.12.1907 + 18.09.2001

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2007 fino al 01/12/2014), con atto stipulato il 12/01/2007 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 31734 di repertorio, trascritto il 05/02/2007 a Pisa ai nn. 1655 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 66, foglio 48.

Acquisto da Funai Rino e Funai Daniela.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/2007 fino al 01/12/2014), con atto stipulato il 12/01/2007 a firma di Notaio Vincenzo De Luca ai nn. 31734 di repertorio, trascritto il 02/02/2007 a Pisa ai nn. 1654 part..

Il titolo è riferito solamente a particella 422, foglio 48.

Acquisto da Biagioni Luciano

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 27/07/2007 fino al 04/06/2008), trascritto il 05/09/2008 a Pisa ai nn. 12076 part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Successione di Viamari Marianna (madre) n. Stati Uniti d'America 14.04.1915 + 27.07.2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 27/07/2007 fino al 04/06/2008), trascritto il 05/09/2008 a Pisa ai nn. 12076 part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Successione di Viamari Marianna (madre) n. Stati Uniti d'America 14.04.1915 + 27.07.2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 27/07/2007 fino al 04/06/2008), trascritto il 05/09/2008 a Pisa ai nn. 12076 part..

Il titolo è riferito solamente a particelle 1255 (ex 61) e 1274 (ex 423), foglio 48.

Successione di Viamari Marianna (madre) n. Stati Uniti d'America 14.04.1915 + 27.07.2007

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita - scrittura privata con sottoscrizioni autenticate (dal 04/06/2008 fino al 06/12/2014), con atto stipulato il 04/06/2008 a firma di Notaio Agata Capo ai nn. 4740 / 1599 di repertorio, trascritto il 25/06/2008 a Pisa ai nn. 8908 part. - 14076 gen..

Il titolo è riferito solamente a particella 1253, foglio 48.

L'atto comprende anche altri beni oggetto del presente procedimento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

E' stata reperita nel "quadro D" della nota di trascrizione n. 3788 part. del 16.03.2007 l'informazione relativa a un piano di lottizzazione dei terreni oggetto di stima presentato dai proprietari dell'epoca e approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 168 del 18.12.1995.

Detto piano è scaduto e non più valido per la mancata realizzazione nei termini degli interventi relativi alle opere di urbanizzazione previste.

I beni oggetto di stima ricadono in zona urbanistica P - "parcheggi di progetto" per una superficie di circa 1.023 metri quadrati e in zona D3 - "area produttiva" per una superficie di circa 3.661 metri quadrati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sui beni oggetto di stima sono presenti appezzamenti coltivati a orto e baracche (anche in stato di abbandono) nel possesso di terze persone che non è stato possibile individuare, prive di titoli per l'utilizzo dei beni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sui beni oggetto di stima sono presenti baracche in legno e lamiera non regolari, nel possesso di terzi privi di titoli per l'utilizzo dei beni
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione baracche con trasporto dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata: €4.000,00
- predisposizione e deposito SCIA per demolizione manufatti senza ricostruzione: €500,00
- diritti di segreteria per deposito SCIA: €100,00

Questa situazione è riferita solamente a baracche esistenti sui beni oggetto di stima.
Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BARGA VIA ENRICO MEDI SNC, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

TERRENO IN PARTE COMMERCIALE E IN PARTE PARCHEGGIO

DI CUI AL PUNTO A

terreno in parte commerciale e in parte parcheggio a BARGA via Enrico Medi snc, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **4.684,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un'area con caratteristiche di area agricola e con destinazione urbanistica in parte "parcheggio" e in parte "D3 - aree produttive".

Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 66 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 1, superficie 1680, reddito agrario 5,64 € reddito dominicale 8,68 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: pubblica via, beni Biffoni, beni Bonini e Tollari, beni Sesti, beni Silverio e beni Funai
Destinazione urbanistica "Area produttiva D3" (edificabile)
- foglio 48 particella 422 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - classe 1, superficie 870, reddito agrario 2,92 € reddito dominicale 2,92 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: beni del comune di Barga, beni Arteco soc. coop., pubblica via e beni Arrighi,

Frairia e Maiolani

Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 284 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 586 metri quadrati.

- foglio 48 particella 1255 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato - classe 2, superficie 297, deduzione 1,00, reddito dominicale 0,77 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 61 per frazionamento del 27.04.1999 n. 1333.2/1999
Coerenze: via Enrico Medi, beni Guidi e Zanni, beni Arteco soc. coop. e beni del comune di Barga.

Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 291 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 6 metri quadrati.

- foglio 48 particella 1274 (catasto terreni), qualita/classe prato - classe 1, superficie 1837, reddito agrario 1,90 € reddito dominicale 2,37 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 423 per frazionamento del 27.04.1999, n. 1333.11/1999
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati, beni Guidi e Zanni, via Enrico Medi, beni Biffini e pubblica via.

Destinazione urbanistica "Parcheggio pubblico di nuova previsione" (inedificabile) per circa 448 metri quadrati e "Area produttiva D3" (edificabile) per circa 1.389 metri quadrati.

Presenta una forma grossolanamente trapezoidale, un'orografia pressoché pianeggiante, una tessitura prevalente terreno alluvionale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato in abbandono e piccoli appezzamenti a orto ,arboree: piante sviluppatesi spontaneamente ,Il terreno



veduta della parte dei beni oggetto di stima occupata da orti e baracche



veduta del corpo centrale dei beni oggetto di stima, in stato di abbandono e con i ruderi di una baracca

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



veduta dei beni oggetto di stima ripresa da via Enrico Medi in direzione est



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,5 km circa
autobus distante 50 metri circa

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni formano un unico corpo a confine con la pubblica via Enrico Medi, attraversato dal tracciato di una vecchia strada vicinale, abbandonato e intransitabile, che separa la particella 66 dagli altri mappali.

La zona è in gran parte in stato di abbandono con sviluppo di vegetazione erbacea, arbustiva e arborea e fra le piante, nascosti alla vista di chi transita lungo la pubblica via, si trovano alcuni orti e baracche (anche in stato di abbandono) gestiti da soggetti che non è stato possibile individuare e in assenza di titoli. Le baracche, evidentemente non regolari dal punto di vista edilizio, dovranno essere rimosse.

La porzione ovest del mappale 66 appare utilizzata senza titolo dagli abitanti nel fabbricato mappale 1127.

L'area è facilmente accessibile dalla pubblica via, rispetto alla quale si trova a una quota leggermente più bassa.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 66, foglio 48	1.680,00	x	100 %	=	1.680,00
terreno mappale 422, foglio 48	870,00	x	100 %	=	870,00
terreno mappale 1255, foglio 48	297,00	x	100 %	=	297,00
terreno mappale 1274, foglio 48	1.837,00	x	100 %	=	1.837,00
Totale:	4.684,00				4.684,00



beni oggetto di stima, foglio 48 del catasto di Barga



beni oggetto di stima (lotto 4), cartografia del regolamento urbanistico

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di una zona destinata a parcheggio pubblico soggetto a esproprio per una superficie di circa 1.023 metri quadrati e a zona D3 - "aree produttive" per una superficie di circa 3.661 metri quadrati, che fra l'altro rappresenta la sola zona "D3" di Fornaci di Barga.

Per le aree a parcheggio, soggette a esproprio, il comune di Barga corrisponde ai proprietari un'indennità di circa € 10,00 a metro quadrato, per cui può essere indicato un valore di stima "a corpo" in conto totale di € 0.500,00 .

L'appetibilità sul mercato della zona D3, inserita nello strumento urbanistico comunale da molti anni, è da ritenersi pressoché nulla perché nessun potenziale acquirente ha mai acquistato una porzione di tale terreno che comprende, oltre ai beni oggetto di stima, solo la particella 558 che dall'anno 1983 a oggi è stata oggetto di passaggi di proprietà unicamente per successioni ereditarie.

L'attuale situazione del mercato immobiliare dei terreni edificabili per uso produttivo commerciale non induce a facili ottimismo anche alla luce del fatto che in Fornaci di Barga sono presenti sul mercato

immobili commerciali a prezzi competitivi e considerando che i beni oggetto di stima si trovano in una strada secondaria, di fatto isolata dalla principale via "commerciale" di Fornaci di Barga rappresentata da via della Repubblica.

La quotazione delle aree "D3" indicata dal comune di Barga in €70,00 a metro quadrato ai fini IMU è ad opinione dello scrivente eccessivamente elevata e non realistica relativamente ai beni oggetto di stima, soprattutto nel caso concreto che vede il terreno oggetto di stima presente sul mercato almeno dall'anno 1995 (approvazione della convenzione per la lottizzazione mai realizzata) senza che si sia mai concretizzato un acquirente.

Tenuto conto di quanto esposto, allo scopo di facilitare la collocazione sul mercato in tempi brevi, lo scrivente ritiene opportuno adottare un valore di stima unitario dei terreni "D3" pari a 1/3 della quotazione del comune di Barga ai fini IMU, con un valore di stima "a corpo" pari a €85.500,00.

Il valore di stima complessivo del lotto 4 può pertanto essere indicato "a corpo", in conto totale, pari a €96.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **96.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 96.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 96.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Ufficio tecnico del Comune di Barga, agenzie: Agenzia "Il Parco Immobiliare", Castelnuovo di Garfagnana - Agenzia "Immobiliare Ronconi", Castelnuovo di Garfagnana - Agenzia "Dimore Toscane", Barga

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata 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 nell'immobile 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 e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno in parte commerciale e in parte parcheggio	4.684,00	0,00	96.000,00	96.000,00
				96.000,00 €	96.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni formano un unico corpo e sono di proprietà di una sola persona giuridica.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 18.280,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.120,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 287/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno industriale a BARGA località Chitarrino, frazione Fornaci di Barga, quartiere "PIP Chitarrino", della superficie commerciale di **6.995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di due lotti siti nella zona "PIP Chitarrino" (lotti n. 19 e n. 20), attualmente in stato di abbandono e non edificati.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 726 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2560, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 251 per frazionamento del 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.18/2003
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga su più lati
La particella 726, foglio 44 è censita sia al catasto terreni con la qualità di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati, sia al catasto fabbricati con la categoria "F/1" (area urbana) e la consistenza di 2.560 metri quadrati. L'attuale mappale 726 deriva dalla originaria particella 251, oggetto di frazionamento al catasto terreni in data 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003) e oggetto di divisione al catasto fabbricati in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005. Il bene fu acquisito dal comune di Barga per atto del Segretario Comunale in data 04.04.2005, rep. 5940, trascritto a Pisa il 13.04.2005, n. 4434 part. - 7914 gen. nel quale la particella 726, foglio 44 (immobile 16, unità negoziale 1) è riportata con riferimento al "catasto fabbricati", la natura di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati. A seguito di questo atto il mappale 726, foglio 44 del catasto fabbricati è stato regolarmente volturato e intestato al "Comune di Barga". In sede di cessione in diritto di proprietà alla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto del Segretario Comunale di Barga rep. 5985 del 24.11.2005, trascritto a Pisa il 06.12.2005, n. 15217 part. - 26916 gen., il mappale 726, foglio 44 fu identificato come "ente urbano" (e non con la categoria "F/1" del catasto fabbricati) e inserito nella relativa nota di trascrizione (immobile 7, unità negoziale 1) con riferimento al "catasto terreni" (e non al "catasto fabbricati"), la natura di "ente urbano" e la superficie di 25 are e 60 centiare. Il riferimento al solo "catasto terreni" ha impedito la voltura della particella 726, foglio 44 censita al "catasto fabbricati" la quale è tuttora intestata al comune di Barga. Se il Signor G.E. lo riterrà opportuno, potrebbe essere inserito nel decreto di trasferimento beni il corretto riferimento all'unità immobiliare 726, foglio 44 del "catasto fabbricati", censita con la categoria "F/1" e con la consistenza di 2.560 metri quadrati consentendo in tal modo la corretta intestazione del bene all'aggiudicatario.
- foglio 44 particella 734 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 1, superficie 215, reddito agrario 1,22 € reddito dominicale 1,50 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 292, frazionamento del 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003
Coerenze: beni del comune di Barga, beni Arteco soc. coop. su più lati e via William Austin Chapman
- foglio 48 particella 1335 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2, superficie 380, deduzione 2,36, reddito dominicale 1,96 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 3, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e via William Austin Chapman
- foglio 48 particella 1334 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2,

superficie 70, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,43 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 3, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e via William Austin Chapman

- foglio 48 particella 1343 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - classe 1, superficie 105, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,07 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 28, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga

- foglio 48 particella 1347 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2, superficie 3020, reddito agrario 15,60 € reddito dominicale 18,72 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 467, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati, pubblica via e beni del comune di Barga

- foglio 48 particella 1348 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2, superficie 460, reddito agrario 2,38 € reddito dominicale 2,85 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 467, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Arteco soc. coop. su ogni lato

- foglio 44 particella 726 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2560, indirizzo catastale: Fornaci di Barga - loc. Al Chitarrino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità immobiliare 251 sub. 1 per divisione in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005

Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga su più lati

La particella 726, foglio 44 è censita sia al catasto terreni con la qualità di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati, sia al catasto fabbricati con la categoria "F/1" (area urbana) e la consistenza di 2.560 metri quadrati. L'attuale mappale 726 deriva dalla originaria particella 251, oggetto di frazionamento al catasto terreni in data 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003) e oggetto di divisione al catasto fabbricati in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005. Il bene fu acquisito dal comune di Barga per atto del Segretario Comunale in data 04.04.2005, rep. 5940, trascritto a Pisa il 13.04.2005, n. 4434 part. - 7914 gen. nel quale la particella 726, foglio 44 (immobile 16, unità negoziale 1) è riportata con riferimento al "catasto fabbricati", la natura di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati. A seguito di questo atto il mappale 726, foglio 44 del catasto fabbricati è stato regolarmente volturato e intestato al "Comune di Barga". In sede di cessione in diritto di proprietà alla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto del Segretario Comunale di Barga rep. 5985 del 24.11.2005, trascritto a Pisa il 06.12.2005, n. 15217 part. - 26916 gen., il mappale 726, foglio 44 fu identificato come "ente urbano" (e non con la categoria "F/1" del catasto fabbricati) e inserito nella relativa nota di trascrizione (immobile 7, unità negoziale 1) con riferimento al "catasto terreni" (e non al "catasto fabbricati"), la natura di "ente urbano" e la superficie di 25 are e 60 centiare. Il riferimento al solo "catasto terreni" ha impedito la voltura della particella 726, foglio 44 censita al "catasto fabbricati" la quale è tuttora intestata al comune di Barga. Se il Signor G.E. lo riterrà opportuno, potrebbe essere inserito nel decreto di trasferimento beni il corretto riferimento all'unità immobiliare 726, foglio 44 del "catasto fabbricati", censita con la categoria "F/1" e con la consistenza di 2.560 metri quadrati consentendo in tal modo la corretta intestazione del bene all'aggiudicatario.

- foglio 48 particella 1342 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - classe 1, superficie 185, deduzione 0,12, reddito dominicale 0,06 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 28, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno alluvionale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state

rilevate le seguenti colture erbacee: prato abbandonato ,arboree: piante sparse principalmente di pioppo, sviluppatesi naturalmente ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.995,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 245.614,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 196.491,94
Data della valutazione:	28/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento dei sopralluoghi i beni oggetto di stima apparivano nella disponibilità del debitore ma non utilizzati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Gli oneri per la cancellazione delle formalità e gravami che interessano i beni oggetto di stima non possono essere determinati al momento attuale, essendo in parte collegati all'eventuale prezzo di aggiudicazione, per cui lo scrivente non è in grado di riferire in merito.

Nelle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli la particella 726, foglio 44 è indicata solo con riferimento al catasto terreni, dove è censita solo alla "partita 1" con la qualità di "ente urbano" priva di intestazione.

Anche se non riportato nella nota di trascrizione n. 15217 part. del 06.12.2005, l'atto pubblico di convenzione con cessione in diritto di proprietà aree insediamenti produttivi PIP stipulato in data 24.11.2005 dal Segretario Comunale di Barga con il rep. 5985 / 2005 conteneva le seguenti clausole:

- art. 5 "Modalità, prescrizioni, caratteristiche e termini della realizzazione degli edifici" - L'assegnatario, nel rispetto di quanto già stabilito nell'atto n. d'ordine 189 / 2003 si impegna ad avviare le procedure per la realizzazione degli interventi proposti al momento della presentazione dell'istanza per ottenere l'assegnazione dei lotti disponibili nel comparto produttivo in esame, entro 5 (cinque) anni dalla data di stipula della presente convenzione (...)"

- art. 7 "Revoca della convenzione" - La seguente convenzione con cessione di proprietà delle aree sarà revocata nei seguenti casi: (...)

b) Qualora l'acquirente non provveda ad iniziare i lavori edili nei termini previsti dagli atti autorizzativi.

Ciascuna delle norme e condizioni contenute nella convenzione deve considerarsi essenziale e l'inosservanza delle stesse da parte degli assegnatari produce "ipso jure" la risoluzione in tronco del presente atto di cessione dell'area."

L'atto unico - premesso di costruire n. 142/08 rilasciato dal comune di Barga per la realizzazione di fabbricati sui lotti oggetto di stima è decaduto senza che i lavori di costruzione abbiano mai avuto inizio.

Secondo l'articolo 9 del regolamento per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti PIP Chitarrino,

approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 28.08.2015, l'amministrazione comunale si riserva di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto degli immobili nel caso di procedura concorsuale o esecutiva.

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/09/2014 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4294 / 2014 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Pisa ai nn. 2201 part. - 14091 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Lucca.

Importo ipoteca: 155.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

La formalità è riferita solamente a terreni mappali 1347 e 1348, foglio 48.

L'ipoteca colpisce anche altri beni oggetto del presente procedimento e anche non oggetto del presente procedimento.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/02/2019 a firma di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Lucca ai nn. 4963 di repertorio, trascritta il 15/10/2019 a Pisa ai nn. 13317 part. - 19455 gen., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da provvedimento del Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a particelle 726 e 734, foglio 44 e particelle 1334, 1335, 1342, 1343, 1347 e 1348, foglio 48.

Il pignoramento colpisce anche gli altri beni oggetto del presente procedimento. Il mappale 726, foglio 44 è riportato solo con riferimento al catasto terreni (dove è censito come "ente urbano" alla "partita 1" priva di intestazione).

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Una importante limitazione presente nella zona PIP è rappresentata dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), secondo il quale i beni oggetto di stima (lotti 19 e 20 PIP) si trovano nella classe di pericolosità "P3", che è la più elevata. Secondo la L.R. 41/2018 e s.m.i., articolo 11, comma 1, lettera a) "Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti possono essere realizzati interventi di nuova

costruzione alle seguenti condizioni: a) se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo severa o molto severa è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)."

Dette opere sono così definite all'articolo 8 della L.R. 41/2008: "La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2: a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti; b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; (...)"

E' evidente come la presenza di questi vincoli condizioni in modo significativo le reali possibilità di utilizzo a scopo edificatorio del beni oggetto di stima, non essendo possibile il rilascio di nuovi atti autorizzativi edilizi se non dopo la realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le **particelle 726 (ex 251), foglio 44 e 1342 (ex 28), 1343 (ex 28), 1347 (ex 467) e 1348 (ex 467), foglio 48** sono pervenute all'attuale proprietaria Arteco soc. coop. dalla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto di prestazione con trasferimento diritti rogato dal Notaio Giampiero Petteruti il 06.12.2014, rep. 107160 e trascritto a Pisa il 09.12.2014, n. 13052 part..

La società Alba Costruzioni s.r.l. aveva in precedenza acquistato i terreni dal Comune di Barga per convenzione cessione proprietà area PIP rogata dal Segretario Comunale il 24.11.2005, rep. 5985 e trascritto a Pisa il 06.12.2005 n. 15217 part..

I diritti complessivi i 1/1 sui beni erano pervenuti al Comune di Barga per acquisto dai signori Turicchi Federigo e Stefani Marta per atto del Segretario Comunale in data 04.04.2005, rep. 5940 (trascrizione n. 4434 part. del 13.04.2005).

I diritti di 1/2 ciascuno sui beni erano pervenuti ai signori Turicchi Federigo e Stefani Marta per acquisto dai signori Bonugli Natale Sebastiano (per 1/4), Bonugli Caterina Clotilde (per 1/4), Santini Pietro Vittorio (per 1/10), Santini Maria Assunta Teresa (per 1/10), Santini Alfredo Alessandro (per 1/10), Santini Antonio (per 1/10) e Santini Maria Sandra (per 1/10) per acquisto per atto Stefani 25.07.1974, rep. 64817 (trascrizione n. 6324 part. del 07.08.1974).

La particella 726, foglio 44 è censita sia al catasto terreni con la qualità di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati, sia al catasto fabbricati con la categoria "F/1" (area urbana) e la consistenza di 2.560 metri quadrati.

L'attuale mappale 726 deriva dalla originaria particella 251, oggetto di frazionamento al catasto terreni in data 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003) e oggetto di divisione al catasto fabbricati in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005.

Il bene fu acquisito dal comune di Barga per atto del Segretario Comunale in data 04.04.2005, rep. 5940, trascritto a Pisa il 13.04.2005, n. 4434 part. - 7914 gen. nel quale la particella 726, foglio 44 (immobile 16, unità negoziale 1) è riportata con riferimento al "catasto fabbricati", la natura di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati. A seguito di questo atto il mappale 726, foglio 44 del catasto fabbricati è stato regolarmente volturato e intestato al "Comune di Barga".

In sede di cessione in diritto di proprietà alla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto del Segretario Comunale di Barga rep. 5985 del 24.11.2005, trascritto a Pisa il 06.12.2005, n. 15217 part. - 26916 gen., il mappale 726, foglio 44 fu identificato come "ente urbano" (e non con la categoria "F/1" del catasto fabbricati) e inserito nella relativa nota di trascrizione (immobile 7, unità negoziale 1) con riferimento al "catasto terreni" (e non al "catasto fabbricati"), la natura di "ente urbano" e la superficie di 25 are e 60 centiare. Il riferimento al solo "catasto terreni" ha impedito la voltura della particella 726, foglio 44 censita al "catasto fabbricati" la quale è tuttora intestata al comune di Barga.

Se il Signor G.E. lo riterrà opportuno, potrebbe essere inserito nel decreto di trasferimento beni il corretto riferimento all'unità immobiliare 726, foglio 44 del "catasto fabbricati", censita con la

categoria "F/1" e con la consistenza di 2.560 metri quadrati consentendo in tal modo la corretta intestazione del bene all'aggiudicatario.

La **particella 734 (ex 292), foglio 44** è pervenuta all'attuale proprietaria Arteco soc. coop. dalla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto di prestazione con trasferimento diritti rogato dal Notaio Giampiero Petteruti il 06.12.2014, rep. 107160 e trascritto a Pisa il 09.12.2014, n. 13052 part..

La società Alba Costruzioni s.r.l. aveva in precedenza acquistato i terreni dal Comune di Barga per convenzione cessione proprietà area PIP rogata dal Segretario Comunale il 24.11.2005, rep. 5985 e trascritto a Pisa il 06.12.2005 n. 15217 part..

I diritti complessivi i 1/1 sul bene erano pervenuti al Comune di Barga per acquisto dalla signora Zanni Elena per atto del Segretario Comunale in data 17.06.2004, rep. 5877 (trascrizione n. 8655 part. del 06.07.2004).

I diritti complessivi i 1/1 sul bene erano pervenuti alla signora Zanni Elena per divisione per atto Notaio Stefani in data 12.02.1979, rep. 68905 (trascrizione n. 1678 part. del 27.02.1979).

Le **particelle 1334 (ex 3) e 1335 (ex 3), foglio 48** è pervenuta all'attuale proprietaria Arteco soc. coop. dalla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto di prestazione con trasferimento diritti rogato dal Notaio Giampiero Petteruti il 06.12.2014, rep. 107160 e trascritto a Pisa il 09.12.2014, n. 13052 part..

La società Alba Costruzioni s.r.l. aveva in precedenza acquistato i terreni dal Comune di Barga per convenzione cessione proprietà area PIP rogata dal Segretario Comunale il 24.11.2005, rep. 5985 e trascritto a Pisa il 06.12.2005 n. 15217 part..

I diritti complessivi i 1/1 sul bene erano pervenuti al Comune di Barga per acquisto dalla signora Zanni Ermenigilda per atto del Segretario Comunale in data 18.06.2004, rep. 5881 (trascrizione n. 8663 part. del 06.07.2004).

I diritti complessivi i 1/1 sul bene erano pervenuti alla signora Zanni Ermenigilda per divisione per atto Notaio Stefani in data 12.02.1979, rep. 68905 (trascrizione n. 1678 part. del 27.02.1979).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/12/2014), con atto stipulato il 01/12/2014 a firma di Notaio Giampiero Petteruti ai nn. 107160 di repertorio, trascritto il 09/12/2014 a Pisa ai nn. 13052 part. - 17933 gen..

Il titolo è riferito solamente a terreni mappali 726 e 734, foglio 44 e mappali 1334, 1335, 1342, 1343, 1347 e 1348, foglio 48.

L'atto comprende anche altri beni oggetto del presente procedimento. Il mappale 726, foglio 44 del comune di Barga, censito al catasto fabbricati con la categoria F/1 (area urbana) è tuttora intestato al comune di Barga in quanto nell'atto Petteruti 06.12.2006 rep. 107160, il quale riporta la stessa identificazione dei beni di cui al titolo di provenienza rappresentato dall'atto del Segretario Comunale di Barga rep. 5985 del 24.11.2005 e nelle relative note di trascrizione il mappale 726 è riportato solo come "ente urbano" censito al catasto terreni nella "partita 1" priva di intestazione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/1974 fino al 04/04/2005), con atto stipulato il 25/07/1974 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 64817 di repertorio, trascritto il 07/08/1974 a Pisa ai nn. 6324 part..

Il titolo è riferito solamente a terreni mappali 28 e 467, foglio 48 e mappale 251, foglio 44.

Acquisto da Bonugli Natale Sebastiano, Bonugli Caterina Clotilde, Santini Pietro Vittorio, Santini Maria Assunta Teresa, Santini Alfredo Alessandro, Santini Antonio e Santini Maria Sandra. Beni pervenuti ai venditori per successione in morte di Santini Maria regolata da testamento olografo. Le attuali particelle 1342 e 1343, foglio 48, derivano per frazionamento dal mappale 28; le attuali particelle 1347 e 1348, foglio 48, derivano per frazionamento dal mappale 467 e l'attuale particella 726, foglio 44, deriva per frazionamento dal mappale 251.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/1974 fino al 04/04/2005), con atto stipulato il 25/07/1974 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 64817 di repertorio, trascritto il 07/08/1974 a Pisa ai nn. 6324 part..

Il titolo è riferito solamente a terreni mappali 28 e 467, foglio 48 e mappale 251, foglio 44.

Acquisto da Bonugli Natale Sebastiano, Bonugli Caterina Clotilde, Santini Pietro Vittorio, Santini Maria Assunta Teresa, Santini Alfredo Alessandro, Santini Antonio e Santini Maria Sandra. Le attuali particelle 1342 e 1343, foglio 48, derivano per frazionamento dal mappale 28; le attuali particelle 1347 e 1348, foglio 48, derivano per frazionamento dal mappale 467 e l'attuale particella 726, foglio 44, deriva per frazionamento dal mappale 251.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/02/1979 fino al 17/06/2004), con atto stipulato il 12/02/1979 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 68905 di repertorio, trascritto il 27/02/1979 a Pisa ai nn. 1678 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno 292, foglio 44.

Divisione beni posseduti in comune con la sorella Zanni Ermenegilda. L'attuale particella 734, foglio 44, è derivata dal frazionamento dell'originario mappale 292.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/02/1979 fino al 18/06/2004), con atto stipulato il 12/02/1979 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 68905 di repertorio, trascritto il 27/02/1979 a Pisa ai nn. 1678 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno 3, foglio 48.

Divisione beni posseduti in comune con la sorella Zanni Elena. Le attuali particelle 1334 e 1335, foglio 48, sono derivate dal frazionamento dell'originario mappale 3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto per cessione bonaria (dal 17/06/2004 fino al 24/11/2005), con atto stipulato il 17/06/2004 a firma di Segretario Comunale di Barga, Dott. Clarice Poggi ai nn. 5877 di repertorio, trascritto il 06/07/2004 a Pisa ai nn. 8655 part..

Il titolo è riferito solamente a terreno mappale 734, foglio 44.

Acquisto da Zanni Elena

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto per cessione bonaria (dal 18/06/2004 fino al 24/11/2005), con atto stipulato il 18/06/2004 a firma di Segretario Comunale di Barga, Dott. Clarice Poggi ai nn. 5881 di repertorio, trascritto il 06/07/2004 a Pisa ai nn. 8663 part..

Il titolo è riferito solamente a terreni mappali 1334 e 1335, foglio 48.

Acquisto da Zanni Ermenegilda.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione bonaria proprietà area PIP (dal 04/04/2005 fino al 24/11/2005), con atto stipulato il 04/04/2005 a firma di Segretario Comunale di Barga, Dott. Clarice Poggi ai nn. 5940 di repertorio, trascritto il 13/04/2005 a Pisa ai nn. 4434 part..

Il titolo è riferito solamente a terreni mappale 726, foglio 44 e mappali 1342, 1343, 1347 e 1348, foglio 48.

Cedenti Turicchi Federigo e Stefani Marta

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di convenzione cessione in proprietà area PIP (dal 24/11/2005 fino al 01/12/2014), con atto stipulato il 24/11/2005 a firma di Segretario Comunale di Barga, Dott. Clarice Poggi ai nn. 5985 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Pisa ai nn. 15217 part. - 26916 gen..

Il titolo è riferito solamente a particelle mappali 726 e 734, foglio 44 e mappali 1334, 1335, 1342, 1343, 1347 e 1348, foglio 48.

La convenzione di cessione conteneva impegni a carico del concessionario per quanto riguarda l'edificazione dei terreni acquistati. Il mappale 726, foglio 44 del comune di Barga, censito al catasto fabbricati con la categoria "F/1" (area urbana) è tuttora intestato al comune di Barga in quanto nell'atto del Segretario Comunale rep. 5985 del 24.11.2005 e nella relativa nota di trascrizione il mappale 726 è riportato solo come "ente urbano" censito al catasto terreni alla "partita 1" priva di intestazione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il “Piano Insediamenti Produttivi” (PIP) Chitarrino è stato realizzato dal comune di Barga anche con ricorso a fondi pubblici comunitari nell’ambito del “Patto territoriale generalista” e “Docup 2000 – 2006, REg. UE 1260/99, Obiettivo 2, Azione 2.4.1”.

Con delibera C.C. n. 61 del 13.10.2001 sono stati ratificati l’accordo di programma e l’accordo di pianificazione per l’attuazione del PIP nell’ambito delle procedure del Patto Territoriale della provincia di Lucca

I lotti del comparto PIP sono stati acquisiti dall’amministrazione comunale per esproprio o cessione bonaria per essere assegnati a piccole e medie imprese di carattere prevalentemente artigianale in regime di pre-bando, il cui schema è stato approvato con determina n. 850 del 10.06.2002, stabilendo il corrispettivo che gli operatori economici assegnatari dei lotti avrebbero dovuto versare al comune nella misura di 39,66 €a metri quadrato (15,49 €a metro quadrato per costo di acquisizione dell’area, 15,15 €a metro quadrato per incidenza opere di urbanizzazione primaria e secondaria e 9,02 €a metro quadrato per incidenza opere di urbanizzazione indotta).

Le convenzioni di assegnazione dei lotti prevedevano specifici impegni per gli assegnatari, primo fra tutti quello di avviare le procedure per la realizzazione degli interventi edilizi proposti sulle aree assegnate entro 5 anni dalla stipula della convenzione.

Il mancato rispetto di tali impegni e / o il mancato inizio dei lavori nei termini previsti dagli atti autorizzativi determinava “ipso iure” la risoluzione dell’atto di cessione dell’area.

In caso di risoluzione, si applica l’articolo 11 del regolamento approvato con delibera C.C. n. 72/2105 che prevede sanzioni amministrative per il mancato rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione, sanzioni commisurate a una trattenuta del 10 % del valore dell’area assegnata.

In caso di procedure concorsuali o esecutive, si applica l’articolo 9 del regolamento approvato con delibera C.C. n. 72/2105, con possibilità per il comune di esercitare il diritto di prelazione.

Con l’approvazione del nuovo Piano Strutturale non sono state previste nuove aree a destinazione industriale e artigianale, optando per il completamento degli insediamenti produttivi esistenti.

Una importante limitazione presente nella zona PIP è rappresentata dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), secondo il quale i beni oggetto di stima (lotti 19 e 20 PIP) si trovano nella classe di pericolosità "P3", che è la più elevata. Secondo la L.R. 41/2018 e s.m.i., articolo 11, comma 1, lettera a) *"Nelle aree a pericolosità per alluvioni frequenti possono essere realizzati interventi di nuova costruzione alle seguenti condizioni: a) se ricadenti in aree caratterizzate da magnitudo severa o molto severa è realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c)."*

Dette opere sono così definite all’articolo 8 della L.R. 41/2008: *"La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2: a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti; b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata, unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree; (...)"*

E' evidente come la presenza di questi vincoli condizioni in modo significativo le reali possibilità di utilizzo a scopo edificatorio del beni oggetto di stima, non essendo possibile il rilascio di nuovi atti autorizzativi edilizi se non dopo la realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio.

Il vigente Regolamento Urbanistico, articolo 42.2, classifica la zona come “Area produttiva D1 – Area a destinazione prevalentemente industriale e artigianale, di completamento”, per la quale sono applicabili i seguenti indici urbanistici:

- RC max = 50 %
- H max = 9 metri

Gli interventi proposti nei singoli lotti dovranno garantire il rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale Intercomunale. In particolare, le trasformazioni urbanistico – edilizie dovranno essere finalizzate alla costituzione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), con l’obiettivo

prioritario della tutela dell'ambiente e del miglioramento paesaggistico – ambientale dell'area. E' prescritta la realizzazione di opere di mitigazione e compensazione con miglioramento delle connessioni ecologiche e con messa a dimora di alberi nel rapporto di 1,5 piante ogni 300 metri quadrati di superficie coperta o pavimentata.

Nell'area PIP sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali
- commercio al dettaglio
- commercio all'ingrosso e depositi
- direzionale
- servizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico

La convenzione con cessione in proprietà dell'area potrà essere revocata nei seguenti casi:

- se l'acquirente adibisce l'area e gli insediamenti realizzati a usi diversi da quelli previsti negli atti autorizzativi;
- se l'acquirente non provvede a iniziare i lavori edili nei termini previsti dagli atti autorizzativi.

Nel caso concreto, al momento attuale nessun edificio è stato realizzato sui terreni oggetto di stima.

Questi beni furono ceduti dal comune di Barga alla società Alba Costruzioni srl con sede in Borgo a Mozzano per atto rogato dal Segretario Comunale dott. Clarice Poggi in data 24.11.2005, rep. 5985.

Gli stessi terreni furono successivamente ceduti dalla società Alba Costruzioni srl con sede in Borgo a Mozzano alla società Arteco società cooperativa con sede in Barga per atto Petteruti 06.12.2014, rep. 107160.

Non essendo state realizzate le opere edilizie entro 5 anni dalla prima cessione il comune può attivare la procedura per la retrocessione della proprietà dell'area.

Secondo l'articolo 9 del regolamento per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti PIP Chitarrino, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 28.08.2015, l'amministrazione comunale si riserva di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto degli immobili nel caso di procedura concorsuale o esecutiva.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Atto unico - permesso di costruire **N. 275/2008**, intestata a ***** DATO OSCURATO *****, per lavori di costruzione fabbricato a uso commerciale e magazzino, presentata il 04/07/2008 con il n. 16120 di protocollo, rilasciata il 12/11/2008 con il n. atto unico 142/08 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a terreni mappali 726 e 734, foglio 44 e mappali 1334, 1335, 1342, 1343, 1347 e 1348, foglio 48.

Permesso di costruire scaduto per mancato inizio dei lavori (è stato eseguito solo lo sbancamento dell'area). La comunicazione inizio lavori in data 30.10.2009 è stata depositata in data 04.11.2009, prot. 26195. Con nota in data 08.04.2011, prot. 8030, il comune di Barga fa presente di aver accertato che i lavori edili non hanno mai avuto inizio e comunica l'avvio del procedimento di decadenza dell'atto unico n. 142/08. Con nota in data 26.11.2012, il comune di Barga ricorda che per l'eventuale realizzazione delle opere di costruzione dovrà essere chiesto un nuovo permesso di costruire.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La particella 726, foglio 44 è censita sia al catasto terreni con la qualità di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati, sia al catasto fabbricati con la categoria "F/1" (area urbana) e la consistenza di 2.560 metri quadrati.

L'attuale mappale 726 deriva dalla originaria particella 251, oggetto di frazionamento al catasto terreni in data 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003) e oggetto di divisione al catasto fabbricati in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005.

Il bene fu acquisito dal comune di Barga per atto del Segretario Comunale in data 04.04.2005, rep. 5940, trascritto a Pisa il 13.04.2005, n. 4434 part. - 7914 gen. nel quale la particella 726, foglio 44 (immobile 16, unità negoziale 1) è riportata con riferimento al "catasto fabbricati", la natura di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati. A seguito di questo atto il mappale 726, foglio 44 del catasto fabbricati è stato regolarmente volturato e intestato al "Comune di Barga".

In sede di cessione in diritto di proprietà alla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto del Segretario Comunale di Barga rep. 5985 del 24.11.2005, trascritto a Pisa il 06.12.2005, n. 15217 part. - 26916 gen., il mappale 726, foglio 44 fu identificato come "ente urbano" (e non con la categoria "F/1" del catasto fabbricati) e inserito nella relativa nota di trascrizione (immobile 7, unità negoziale 1) con riferimento al "catasto terreni" (e non al "catasto fabbricati"), la natura di "ente urbano" e la superficie di 25 are e 60 centiare. Il riferimento al solo "catasto terreni" ha impedito la voltura della particella 726, foglio 44 censita al "catasto fabbricati" la quale è tuttora intestata al comune di Barga.

Se il Signor G.E. lo riterrà opportuno, potrebbe essere inserito nel decreto di trasferimento beni il corretto riferimento all'unità immobiliare 726, foglio 44 del "catasto fabbricati", censita con la categoria "F/1" e con la consistenza di 2.560 metri quadrati consentendo in tal modo la corretta intestazione del bene all'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con delibera della Giunta Comunale di Barga n. 104/2011 è stato ingiunto alla società esecutata il pagamento di €3.902,58 a titolo di sanzione "commisurata al danno subito", propedeutica all'avvio di ulteriori procedimenti finalizzati alla possibilità di revocare l'assegnazione dei lotti. La sanzione non è mai stata corrisposta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pagamento sanzione amministrativa

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- pagamento sanzione amministrativa: €3.902,58

Questa situazione è riferita solamente a sanzione amministrativa - lotti n. 19 e n. 20 "PIP Chitarrino".

Gli importi sono stati determinati nell'anno 2011 e potrebbero essere oggetto di aggiornamento / rivalutazione.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARGA LOCALITÀ CHITARRINO, FRAZIONE FORNACI DI BARGA,
QUARTIERE "PIP CHITARRINO"

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a BARGA località Chitarrino, frazione Fornaci di Barga, quartiere "PIP Chitarrino", della superficie commerciale di **6.995,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di due lotti siti nella zona "PIP Chitarrino" (lotti n. 19 e n. 20), attualmente in stato di abbandono e non edificati.

Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 726 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 2560, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 251 per frazionamento del 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.18/2003
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga su più lati
La particella 726, foglio 44 è censita sia al catasto terreni con la qualità di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati, sia al catasto fabbricati con la categoria "F/1" (area urbana) e la consistenza di 2.560 metri quadrati. L'attuale mappale 726 deriva dalla originaria particella 251, oggetto di frazionamento al catasto terreni in data 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003) e oggetto di divisione al catasto fabbricati in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005. Il bene fu acquisito dal comune di Barga per atto del Segretario Comunale in data 04.04.2005, rep. 5940, trascritto a Pisa il 13.04.2005, n. 4434 part. - 7914 gen. nel quale la particella 726, foglio 44 (immobile 16, unità negoziale 1) è riportata con riferimento al "catasto fabbricati", la natura di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati. A seguito di questo atto il mappale 726, foglio 44 del catasto fabbricati è stato regolarmente volturato e intestato al "Comune di Barga". In sede di cessione in diritto di proprietà alla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto del Segretario Comunale di Barga rep. 5985 del 24.11.2005, trascritto a Pisa il 06.12.2005, n. 15217 part. - 26916 gen., il mappale 726, foglio 44 fu identificato come "ente urbano" (e non con la categoria "F/1" del catasto fabbricati) e inserito nella relativa nota di trascrizione (immobile 7, unità negoziale 1) con riferimento al "catasto terreni" (e non al "catasto fabbricati"), la natura di "ente urbano" e la superficie di 25 are e 60 centiare. Il riferimento al solo "catasto terreni" ha impedito la voltura della particella 726, foglio 44 censita al "catasto fabbricati" la quale è tuttora intestata al comune di Barga. Se il Signor G.E. lo riterrà opportuno, potrebbe essere inserito nel decreto di trasferimento beni il corretto riferimento all'unità immobiliare 726, foglio 44 del "catasto fabbricati", censita con la categoria "F/1" e con la consistenza di 2.560 metri quadrati consentendo in tal modo la corretta intestazione del bene all'aggiudicatario.
- foglio 44 particella 734 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 1, superficie 215, reddito agrario 1,22 € reddito dominicale 1,50 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 292, frazionamento del 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003
Coerenze: beni del comune di Barga, beni Arteco soc. coop. su più lati e via William Austin Chapman
- foglio 48 particella 1335 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2, superficie 380, deduzione 2,36, reddito dominicale 1,96 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 3, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e via William Austin Chapman
- foglio 48 particella 1334 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2, superficie 70, reddito agrario 0,36 € reddito dominicale 0,43 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 3, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003
Coerenze: beni Arteco soc. coop. su più lati e via William Austin Chapman
- foglio 48 particella 1343 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - classe 1, superficie 105, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,07 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 28, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820,

n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Artecoc soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga

- foglio 48 particella 1347 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2, superficie 3020, reddito agrario 15,60 € reddito dominicale 18,72 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 467, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Artecoc soc. coop. su più lati, pubblica via e beni del comune di Barga

- foglio 48 particella 1348 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo arborato - classe 2, superficie 460, reddito agrario 2,38 € reddito dominicale 2,85 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 467, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Artecoc soc. coop. su ogni lato

- foglio 44 particella 726 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 2560, indirizzo catastale: Fornaci di Barga - loc. Al Chitarrino, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da unità immobiliare 251 sub. 1 per divisione in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005

Coerenze: beni Artecoc soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga su più lati

La particella 726, foglio 44 è censita sia al catasto terreni con la qualità di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati, sia al catasto fabbricati con la categoria "F/1" (area urbana) e la consistenza di 2.560 metri quadrati. L'attuale mappale 726 deriva dalla originaria particella 251, oggetto di frazionamento al catasto terreni in data 23.03.2004, pratica LU0245814, n. 245814.1/2003) e oggetto di divisione al catasto fabbricati in data 24.03.2005, pratica LU0046698, n. 7406.1/2005. Il bene fu acquisito dal comune di Barga per atto del Segretario Comunale in data 04.04.2005, rep. 5940, trascritto a Pisa il 13.04.2005, n. 4434 part. - 7914 gen. nel quale la particella 726, foglio 44 (immobile 16, unità negoziale 1) è riportata con riferimento al "catasto fabbricati", la natura di "ente urbano" e la superficie di 2.560 metri quadrati. A seguito di questo atto il mappale 726, foglio 44 del catasto fabbricati è stato regolarmente volturato e intestato al "Comune di Barga". In sede di cessione in diritto di proprietà alla società Alba Costruzioni s.r.l. per atto del Segretario Comunale di Barga rep. 5985 del 24.11.2005, trascritto a Pisa il 06.12.2005, n. 15217 part. - 26916 gen., il mappale 726, foglio 44 fu identificato come "ente urbano" (e non con la categoria "F/1" del catasto fabbricati) e inserito nella relativa nota di trascrizione (immobile 7, unità negoziale 1) con riferimento al "catasto terreni" (e non al "catasto fabbricati"), la natura di "ente urbano" e la superficie di 25 are e 60 centiare. Il riferimento al solo "catasto terreni" ha impedito la voltura della particella 726, foglio 44 censita al "catasto fabbricati" la quale è tuttora intestata al comune di Barga. Se il Signor G.E. lo riterrà opportuno, potrebbe essere inserito nel decreto di trasferimento beni il corretto riferimento all'unità immobiliare 726, foglio 44 del "catasto fabbricati", censita con la categoria "F/1" e con la consistenza di 2.560 metri quadrati consentendo in tal modo la corretta intestazione del bene all'aggiudicatario.

- foglio 48 particella 1342 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo - classe 1, superficie 185, deduzione 0,12, reddito dominicale 0,06 € piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 28, frazionamento del 13.02.2004, pratica LU0245820, n. 245820.1/2003

Coerenze: beni Artecoc soc. coop. su più lati e beni del comune di Barga

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente terreno alluvionale, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato abbandonato ,arboree: piante sparse principalmente di pioppo, sviluppatasi naturalmente ,Il terreno



veduta dei beni oggetto di stima, lato sud ovest



veduta dei beni oggetto di stima, lato nord ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Fornaci di Barga). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il bene si trova a breve distanza dal borgo storico di Barga.



localizzazione dei beni oggetto di stima - catasto del comune di Barga, fogli 44 e 48



localizzazione dei beni oggetto di stima - ripresa aerea anno 2019

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km circa

autobus distante 500 metri circa

autostrada distante 32 km circa

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima corrisponde ai lotti n. 19 e n. 20 della zona "PIP Chitarrino" ed è attualmente in stato di abbandono.

La zona è servita da viabilità carrabile asfaltata, percorribile con ogni tipo di automezzo e collegata alla principale viabilità di collegamento con Lucca. La stazione ferroviaria di Fornaci di Barga si trova a breve distanza.

L'area, della superficie complessiva di 6.995 metri quadrati catastali, è delimitata da una recinzione "da cantiere" ed appare completamente libera.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 726, foglio 44 (censito solo come "ente urbano")	2.560,00	x	100 %	=	2.560,00
terreno mappale 734, foglio 44	215,00	x	100 %	=	215,00
terreno mappale 1334, foglio 48	70,00	x	100 %	=	70,00
terreno mappale 1335, foglio 48	380,00	x	100 %	=	380,00
terreno mappale 1342, foglio 48	185,00	x	100 %	=	185,00
terreno mappale 1343, foglio 48	105,00	x	100 %	=	105,00
terreno mappale 1347, foglio 48	3.020,00	x	100 %	=	3.020,00
terreno mappale 1348, foglio 48	460,00	x	100 %	=	460,00
Totale:	6.995,00				6.995,00




Lotto 5
(scala di 1:1.000)

localizzazione dei beni oggetto di stima, regolamento urbanistico del
comune di Barga



Pericolosità Dominio Fluviale
P1
P2
P3

Cartografia PRGA
Lotto 5
(fuori scala)

cartografia PGRA - Piano Gestione Rischio
Alluvioni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/11/2005

Fonte di informazione: convenzione per cessione in diritto di proprietà aree destinate a insediamenti produttivi (P.I.P.) Rio Chitarrino - lotti nn. 19 e 20

Descrizione: attuali beni oggetto di stima

Indirizzo: Fornaci di Barga - località Chitarrino

Superfici principali e secondarie: 6995

Superfici accessorie:

Prezzo: 277.421,70 pari a 39,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della formulazione del giudizio di stima deve essere evidenziata la particolare situazione dei beni, rappresentati da due lotti PIP concessi in proprietà con l'obbligo per il concessionario di rispettare ben precise condizioni pena la risoluzione della concessione.

Le condizioni previste non sono state rispettate e il Comune di Barga può attivare la procedura per la revoca della concessione tornando ad acquisire la proprietà dell'area.

In questo specifico caso, la convenzione di cessione in proprietà per atto del Segretario Comunale di

Barga in data 24.11.2005, rep. 5985, prevede a fronte della revoca della concessione un indennizzo commisurato al 10 % del valore del lotto

Il valore di stima dei beni, al momento attuale e stante l'attuale stato di fatto e di diritto, può essere assunto pari all'indennizzo dovuto per la retrocessione dell'area che è quantificabile in €(277.421,70 x 0,9) = €249.517,50.

Secondo l'articolo 9 del regolamento per l'assegnazione in diritto di proprietà dei lotti PIP Chitarrino, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 28.08.2015, l'amministrazione comunale si riserva di esercitare il diritto di prelazione per l'acquisto degli immobili nel caso di procedura concorsuale o esecutiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **249.517,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 249.517,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 249.517,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato nel caso concreto è rappresentato dall'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni di cui trattasi.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Ufficio Tecnico del Comune di Barga

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata 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 nell'immobile 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 e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	6.995,00	0,00	249.517,50	249.517,50
				249.517,50 €	249.517,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.902,58**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 245.614,92**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 49.122,98
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 196.491,94

data 28/10/2022

il tecnico incaricato
Dottore Agronomo Luigi Casanovi

