



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 165/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Valeu Italy Società di Gestione del Risparmio Spa

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

Ivg Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Tiziana Bulgarelli geometra**

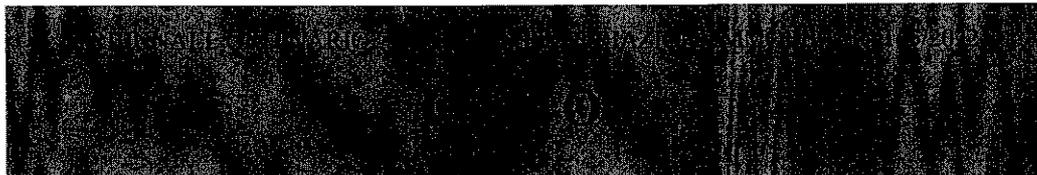
CF:BLGTZN77A55A657F

con studio in BARGA (LU) Via Carlo Alberto dalla Chiesa n.6, Fornaci di Barga

telefono: 0583708126

email: tiziana.bulgarelli@yahoo.it

PEC: tiziana.bulgarelli@geopcc.it



## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Unità immobiliare adibita ad **ufficio** sita in Barga, Via Guglielmo Marconi 35, della superficie commerciale di circa **127,30 mq** di proprietà per la quota di 1/1 di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 6**, Catasto fabbricati, Comune Barga, categoria C/2, classe 10, consistenza 92 mq, rendita € 289,84, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.35, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Derivante da Variazione del 07/05/1993 pratica n.204261, in atti dal 08/10/2022 AGGIORNAMENTO-GRAFICO ALLE PLANIMETRIE (n.2238.1/1993) Notifica in corso con protocollo n.204506 del 09/10/2022.; Variazione della DESTINAZIONE del 19/11/1986, pratica n.204254 in atti dal 08/10/2022 ABITAZIONE-MAGAZZINO (n.16357.1/1986); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204212, in atti dal 08/10/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-SOPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi E-(n.509.1/1978).; ALTRE CAUSE di variazione del 26/03/1978 in atti dal 01/06/1990 (n.509/1978); Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736, foglio 37, da più lati, salvo se altri.

**B**

Unità immobiliare adibita ad **ufficio** posta in Barga, Via Guglielmo Marconi n.35, della superficie commerciale di circa **63,15 mq** di proprietà per la quota di 1/1 di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 10**, Catasto fabbricati, Comune Barga, categoria A/10, cl.2, vani 2, rendita € 511,29, indirizzo catastale: Via Marconi n.35, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Derivante da Variazione del 07/05/1993 pratica n.204264, in atti dal 08/10/2002 AGGIORNAMENTO-GRAFICO ALLE PLANIMETRIE (n.2240.1/1993) Notifica in corso con protocollo n.204519 del 09/10/2022.; Variazione del 19/11/1986, pratica n.204256 in atti dal 08/10/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-UFFICIO (n.16358.1/1986); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204242, in atti dal 08/10/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-SOPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi (n.510.1/1978).
- Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736 da più lati, salvo se altri.

**C**

Unità immobiliare adibita ad **magazzino** sito in Barga, Via Guglielmo Marconi n.35, della superficie commerciale di **38,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

## Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 11**, Catasto Fabbricati, Comune Barga, categoria D/7, rendita € 743,70, indirizzo catastale: Via Marconi n.35, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Derivante da:Variazione del 07/05/1993 pratica n.204262, in atti dal 08/10/2022 AGGIORNAMENTO-GRAFICO ALLE PLANIMETRIE (n.2239.1/1993) Notifica in corso, Pratica n.204256 in atti dal 08/10/2022 FRAZIONAMENTO per TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-UFFICIO (16358.1/1986); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204222, in atti dal 08/10/2022 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-SOPPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi (n.510.1/1978).

Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736, foglio 37 da più lati salvo se altri.

**D**

Unità immobiliare adibita ad **appartamento** sita in Barga, a Via Guglielmo Marconi 35, della superficie commerciale di circa **220,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 9**, Catasto Fabbricati, Comune di Barga categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5 mq, rendita € 520,33, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.35, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 21/09/2012, pratica n.LU0146744 in atti dal 21/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ( n.31357.1/2012); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204245 in atti dal 08/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-SOPPRESSIONE PROT.LLO per INSERIMENTO IDENTIFICATIVI E-(n.512.1/1978)

Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736 da più lati.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>448,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.980,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 141.584,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/10/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile eseguita in data 09/03/2023 gli immobili risultavano liberi da persone.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 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 21/12/2015 ai rogiti del Notaio di Ecuba Francesca repertorio n.81743/24316 iscritta il 19/01/2016 a Pisa, Reg.Gen.654, Reg.Part.101, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di proprietà di 1/1, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di proprietà di 1/1, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 304.000,00.

Importo capitale: € 152.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni, 6 mesi.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37 mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

**Ipoteca conc.amministrativa-riscossione**, stipulata il 21/02/2022 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione repertorio n. 2092/13722 iscritta il 22/02/2022 a Pisa Reg.Gen.3369, Reg.Part.530, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 derivante da Conc. Amministrativa/riscossione.

Importo capitale: € 59.122,67, Totale € 118.245,34.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Verbale di pignoramento immobiliare**, stipulato il 13/07/2022 a firma di Unep Tribunale di Lucca repertorio n.2933, trascritto il 02/08/2022 a Lucca Reg.Gen.16880, Reg.Part.12090, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37 mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

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:**

Valgono in genere tutti i vincoli di natura urbanistica/edilizia e ambientale/paesaggistica risultanti dagli strumenti vigenti sul territorio comunale e sovraordinati, fra i quali i vincoli tecnici; i vincoli inerenti i beni storici, i vincoli paesaggistici per legge e per decreto nonché i vincoli di natura ambientale, tutti come rappresentati nelle specifiche cartografie allegare agli strumenti urbanistici e territoriali approvati fra cui quelli disciplinati dall'Autorità di Bacino.

In base alla documentazione cartografica allegata al PIT della Regione Toscana approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e successiva deliberazione n.21 è stato possibile rilevare che il fabbricato mappale 735, foglio 37, Comune di Barga, Catasto Urbano non risulta compreso in alcuno tipo di vincolo e non ricade nel Vincolo Idrogeologico.

In riferimento al Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) Adottato dal Comitato Istituzionale nella seduta del 8 marzo 2013 approvato con D.P.C.M. 26/7/2013 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 34 del 11/02/2014 e successiva deliberazione n.15 del 18/11/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale n.297 del 19/12/2019, il fabbricato ricade in:

- Aree potenzialmente franose per caratteristiche litologiche (art. 13-14-15 delle Norme).

**B - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica (A.P.E.); si precisa pertanto, per una corretta informazione per coloro che si aggiudicheranno l'immobile che dovrà essere predisposto adeguato attestato di prestazione energetica (A.P.E.) ai sensi del D.lgs 19 agosto 2005 e successive modifiche ed integrazioni).

*- N.B.: Per quanto concerne le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli vengono più avanti indicate pari ad € 0,00 in quanto a carico della procedura esecutiva per disposizioni del G.E. e dovranno essere valutati per quanto effettivamente sono al momento della cancellazione a cura del delegato alla vendita.*

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

dal 21/12/2015

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Ecuba Francesca repertorio 81742/24315, trascritto a Pisa il 19/01/2016, Reg.Gen. 653, Reg.Part.433 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Comune di Barga, foglio 37 mappale 735 sub.10, sub.11. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

dal 18/04/2008 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

████████████████████ per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, stipulato il 18/04/2008 ai rogiti del Notaio Quatraro Gabriella repertorio n.1394/666, trascritto il 02/05/2008 a Pisa Reg.Gen. 9920, Reg.Part.6276 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Comune di Barga, foglio 37 mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

dal 09/05/2002 al 29/10/1999

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto di conferimento in Società stipulato il 29/10/1999 ai rogiti del Notaio Capasso Alberto Vladimiro repertorio n.39935, trascritto il 09/08/2001 a Pisa, Reg.Gen.19856 Reg.Part.12323 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune di Barga, foglio 37, mappale 735.

L'Esperto fa presente che la suddetta formalità è stata successivamente rettificata a seguito dei seguenti atti:

- in data 18/08/2000 Atto Conferimento in Società ai rogiti del Notaio Capasso Alberto Vladimiro repertorio n.43648, trascritto il 12/09/2000 a Pisa, Reg.Gen.13962 Reg.Part.8766 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1;  
- in data 27/07/2001 Atto Conferimento in Società ai rogiti del Notaio Capasso Alberto Vladimiro repertorio n.48177, trascritto il 09/08/2001 a Pisa, Reg.Gen.13434 Reg.Part.8504, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1;  
- in data 24/12/2003 con Atto Conferimento in Società ai rogiti del Notaio Capasso Alberto Vladimiro repertorio n.58533, trascritto il 02/03/2004 a Pisa, Reg.Gen.4535, Reg.Part.2841, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1;

- in data 21/06/2004 con Atto Conferimento in Società ai rogiti del Notaio Capasso Alberto Vladimiro repertorio n.60728, trascritto il 27/09/2004 a Pisa, Reg.Gen.19174, Reg.Part.11831, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 e contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1;

Il titolo è riferito a Catasto Terreni, Comune di Barga, foglio 37, mappale 735.

dal 24/12/2003 al 09/05/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 1/1 con Atto di Conferimento in Società stipulato il 09/05/2002 ai rogiti del Notaio Capasso Alberto Vladimiro repertorio n.51393, trascritto il 08/01/2004 a Pisa, Reg.Gen.354, Reg.Part.238 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune Barga, foglio 37 mappale 735.

dal 06/12/2004 al 24/12/2003

████████████████████ per la quota di proprietà di 1/1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con Atto Conferimento in Società stipulato il 24/12/2003 ai rogiti del Notaio Capasso Alberto Vladimiro repertorio n.58535, trascritto il 02/03/2004 a Pisa, Reg.Gen.4536, Reg.Part.2842 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune Barga, foglio 37 mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

L'Esperto fa presente che la suddetta formalità è stata successivamente rettificata con Atto di Conferimento in Società ai rogiti del Notaio Capasso Vladimiro repertorio 60729 trascritto il 27/09/2004 Reg.Gen. 19175, Reg.Part.11832 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune Barga, foglio 37 mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

dal 06/12/2004 al 06/12/2004

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto per Fusione di società per incorporazione stipulato il 06/12/2004 ai rogiti del Notaio Carlo Marchetti repertorio n.15, trascritto il 22/12/2004 a Pisa, Reg.Gen.25650, Reg.Part.15613 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

dal 06/12/2004 al 01/12/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto per Scissione Parziale stipulato il 06/12/2004 ai rogiti del Notaio Carlo Marchetti repertorio n.16, trascritto il 22/12/2004 a Pisa, Reg.Gen.25651, Reg.Part.15614 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

dal 01/12/2006 fino al 20/04/2007 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1, in forza di Atto di scissione parziale stipulato il 01/12/2006 a firma del Notaio Carlo Marchetti repertorio 204, trascritto il 27/12/2006 a Pisa, Reg.Gen.29341, Reg.Part.17770 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

dal 20/04/2007 fino al 18/04/2008

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di proprietà di 1/1 per Atto di compravendita stipulato il 20/04/2007 ai rogiti del Notaio Vapasso Alberto Vladimiro repertorio n. 72394/26458, trascritto il 26/04/2007 a Pisa, Reg.Gen.9424, Reg.Part.5469 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la quota di 1/1 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 375 sub.11.

dal 30/12/2008 al 21/12/2015

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 1/1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per Atto di Compravendita stipulato del Notaio Ecuba Francesca rep.73905/18460, trascritto a Pisa il 29/01/2009 Reg.Gen.618, Reg.Part.988 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Comune di Barga, foglio 37 mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

dal 18/04/2008 al 30/12/2008

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di proprietà di 1/1, per Atto di Compravendita, stipulato il 18/04/2008 ai rogiti del Notaio Quatraro Gabriella repertorio n.1394/666, trascritto il 02/05/2008 a Pisa Reg.Gen. 9920, Reg.Part.6276 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Comune di Barga, foglio 37 mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.10, mappale 735 sub.11.

dal 20/04/2007 fino al 18/04/2008

[REDACTED], per la quota di proprietà di 1/1 per Atto di Compravendita stipulato il 20/04/2007 ai rogiti del Notaio Vapasso Alberto Vladimiro repertorio 72394/26458, trascritto il 26/04/2007 a Pisa, Reg.Gen.9424, Reg.Part.5469 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito a Catasto Fabbricati Comune di Barga, foglio 37, mappale 735 sub.6, mappale 735 sub.9, mappale 735 sub.10, mappale 375 sub.11.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**CES 280/94** del 18/11/1994 intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "Cambio di destinazione d'uso con piccole modifiche ai divisori per meglio fruire degli spazi interni", Condono Edilizio presentato il 23/09/1986 con il n. protocollo 11152, n.progressivo 0208195909, rilasciato il 18/11/1994.

Il titolo è riferito a Comune di Barga, foglio 37, mappale 735 sub.2 e sub.3

**Art.26 Legge n. 47 del 28/02/85 n.101/88**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di "Miglioramento di servizio igienico", presentata il 16/01/1988 con il n. 552 di protocollo.

Il titolo è riferito a Comune di Barga, Catasto Fabbricati, foglio 37, mappale 735 sub.6.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Comune di Barga

Regolamento Urbanistico vigente approvato con delibera Consiglio Comunale n.71 del 05/11/2014.

Fabbricato ricadente nei centri storici; immobili di valore storico, architettonico, urbanistico e testimoniale soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Disposizione Normative del Regolamento Comunale:

Art.38.4 "Disciplina degli immobili di valore storico, architettonico, urbanistico e testimoniale esterni alle zone omogenee "A" (ville storiche).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto esperto fa presente di NON aver effettuato le seguenti verifiche:

verifica plano-volumetrica dell'intero complesso edilizio;

verifica del reale posizionamento del fabbricato;

misurazione dell'effettiva superficie della resede e/o dell'intero lotto edificato nonché la verifica dei confini e della distanza delle costruzioni da questi e dai fabbricati antistanti; indagini geologiche e geotecniche;

indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni;

indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici;

verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge; verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D.Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) dell'unità immobiliare delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato delle cui unità immobiliari si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle singole unità immobiliari delle quali pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge;

verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili.

Gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti sono esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. In merito alla determinazione dei costi necessari alla eliminazione di eventuali difformità (sanzioni amministrative, penali, diritti amministrativi e non), l'Esperto precisa la sua impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo su tale punto. Trattasi di valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti preposti per la cui determinazione rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa di tutta la documentazione necessaria. L'Esperto fa presente, inoltre, che quanto contenuto nel presente elaborato peritale, nel rispetto del mandato ricevuto, è quindi da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ MEDIA**

L'Esperto, precisando che non è da escludere che esistano difformità agli immobili non evidenziate nel proseguo, le quali potranno comunque essere indicate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, al fine di verificare la conformità edilizia del bene, mette a confronto per il CORPO A-B-C lo stato dei luoghi degli immobili con l'elaborato grafico allegato alla CES 280/94 ed all'Autorizzazione n.101/88. Per il CORPO D non rilevando alcuna documentazione presso gli archivi comunali del Comune di Barga mette a confronto lo stato dei luoghi con la planimetria catastale presentata presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Lucca in data 07/05/1993 pratica 204266.

Si riscontra quanto segue:

CORPO A

ESTERNO

- diversa dimensione dei vani porta e finestra.

INTERNO

- diversa altezza;
- diverso posizionamento dei vani porta;
- mancata indicazione delle spallette delle finestre.

CORPO B

ESTERNO

- diversa dimensione e posizionamento dei vani finestra.

INTERNO

- diversa altezza;
- diverso posizionamento dei vani porta;
- mancata indicazione delle spallette delle finestre;

CORPO C

ESTERNO

- realizzazione di vani finestra;

INTERNO

- diverso posizionamento dei vani porta;

CORPO D

ESTERNO

- diversa realizzazione dei vani finestra;

INTERNO

- diverso posizionamento dei muri divisorii;
- diverso posizionamento dei vani porta;
- diversa altezza interna.

A giudizio dello scrivente, fatta salva ogni e più altra interpretazione degli uffici competenti, che pertanto sarà da intendersi prevalente, le difformità rilevate potranno essere regolarizzate previa verifica della normativa sismica e della disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento delle realizzazioni delle opere, sia al momento della presentazione della domanda così come stabilito dagli artt. 182 e 209 della L.R.65/2014 s.m.i.

Per la regolarizzazione delle opere strutturali dovranno essere eseguite indagini strutturali sul fabbricato, prove geologiche e sismiche in modo da verificare che quanto realizzato, rispetti o meno la normativa sismica vigente alla realizzazione dell'opera ed alla presentazione della pratica edilizia. Qualora durante la verifica venisse riscontrato la non conformità delle opere realizzate dovrà essere eseguito o un progetto di adeguamento strutturale al fine di rendere l'opera idonea dal punto di vista sismico a seguito degli interventi proposti oppure dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato del bene.

Dal punto di vista amministrativo per l'ottenimento della sanatoria edilizia dovrà essere presentato un apposito Procedimento di Sanatoria Edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 da depositare presso l'Amministrazione Comunale di Barga completo della tutta documentazione necessaria ed un Accertamento di Conformità in Sanatoria per le tutte le opere strutturali da presentare all'Ufficio del Genio Civile di Lucca ai sensi dell'art.182 della L.R. 65/2014 completo della documentazione richiesta.

Gli immobili risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

Costi di regolarizzazione urbanistica:

I costi comprensivi di onorari tecnici per la richiesta del Procedimento in Sanatoria e di Accertamento di Conformità in Sanatoria escluso verifiche strutturali, prove geologiche e sismiche, progetto di adeguamento, spese di presentazione, sanzioni amministrative e/o penali, IVA e cassa nazionale geometri ammontano ad € 5.500,00. Ogni onere ed attività è posto a carico dell'aggiudicatario.  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ BASSA**

Da quanto è possibile rilevare è riscontrabile che le planimetrie catastali degli immobili depositati agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, non corrispondono allo stato dei luoghi per quanto sotto riportato:

CORPO A

- errata attribuzione della categoria catastale e rendita catastale;
- errata indicazione delle altezze;
- diverso posizionamento delle porte interne;
- diverso posizionamento e realizzazione dei vani porta finestra.

CORPO B

- errata indicazione delle altezze;
- diverso posizionamento delle porte interne;
- diverso posizionamento e realizzazione dei vani finestra.

CORPO C

- errata indicazione delle altezze;
- diverso posizionamento delle porte interne.

CORPO D

- errata indicazione delle altezze;
- diverso posizionamento delle porte interne;
- diverso posizionamento dei muri divisorii;
- diverso posizionamento e realizzazione dei vani finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione, per ogni CORPO, di una Denuncia di Variazione di Fabbricato Urbano da presentarsi presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

I costi necessari alla regolarizzazione comprensivi di onorari tecnici, escluso spese diritti Docfa, Iva e cassa nazionale geometri ammontano ad € 2.200,00. Ogni onere è posto a carico dell'aggiudicatario.  
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ****

BENI IN BARGA VIA GUGLIELMO MARCONI 35

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare adibita ad **ufficio** sita in Barga, Via Guglielmo Marconi 35, della superficie commerciale di circa **127,30 mq** di proprietà per la quota di 1/1 di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 6**, Catasto fabbricati, Comune Barga, categoria C/2, classe 10, consistenza 92 mq, rendita € 289,84, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.35, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Derivante da Variazione del 07/05/1993 pratica n.204261, in atti dal 08/10/2022 AGGIORNAMENTO-GRAFICO ALLE PLANIMETRIE (n.2238.1/1993) Notifica in corso con protocollo n.204506 del 09/10/2022.; Variazione della DESTINAZIONE del 19/11/1986, pratica n.204254 in atti dal 08/10/2022 ABITAZIONE-MAGAZZINO (n.16357.1/1986); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204212, in atti dal 08/10/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-SOPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi E-(n.509.1/1978).; ALTRE CAUSE di variazione del 26/03/1978 in atti dal 01/06/1990 (n.509/1978); Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **Coerenze:** Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736, foglio 37, da più lati, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona centrale, in prossimità del centro storico di Barga, lungo la Via Guglielmo Marconi. L'area circostante è residenziale ed il traffico è locale; i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 72,20 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 ml	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 38 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare immobiliare facente parte di un fabbricato elevato su più piani fuori terra oltre il seminterrato situato in prossimità del centro storico di Barga. Si accede alla stessa da via Marconi attraversando il cortile a comune con altre unità immobiliari, CORPO B, CORPO C, CORPO D.

Il fabbricato di cui ne fa parte ha struttura portante in pietra in parte a faccia vista ed in parte intonacata a civile. Il solaio di copertura è in legno con mano in cotto; la gronda è in cotto ed è dotata di canali di gronda e discendenti. Pessima la manutenzione del bene con presenza di molta vegetazione in copertura e nel cortile a comune che ne ostruisce l'accesso al compendio. Ad ovest il fabbricato è posto in aderenza ad altre unità immobiliari mentre a sud e ad est è circondato da strada che mette in comunicazione il centro storico con Via Marconi.

L'unità di che trattasi è posta al piano terra ed è composta da quattro vani, un ripostiglio, un disimpegno, un wc, un antibagno ed un locale doccia.

La pavimentazione è in graniglia ed il rivestimento dei locali igienici è in ceramica; il servizio igienico è dotato di turca; presente anche il piatto doccia ed un boiler, tutti non utilizzabili. Gli infissi ove esistenti e le porte interne e quella di accesso sono in legno; altre porte interne sono in alluminio. Pessimo lo stato conservativo del bene; si presenta in completo stato di abbandono: i muri sono intrisi di acqua, l'intonaco è distaccato dalle pareti ed i vetri degli infissi o sono rotti o sono inesistenti. Vi è la presenza di numerosi detriti sul pavimento e varie porte sono dismesse. Sono inoltre presenti crepe sulla muratura portante. In merito agli impianti tecnologici l'immobile è provvisto di impianto elettrico, ma non è stato possibile verificare nè il suo corretto funzionamento nè il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

*I dati essenziali dell'immobile verificati in loco sono i seguenti:*

**Superficie utile netta**

locali principali abitazione mq 76,70

**Altezza utile netta**

ripostiglio ml 3,15

locale wc ml 2,89

disimpegno e n.3 locali ml 4,42

locale ml 4,09

**Situazione STORICO CATASTALE**

- Il mappale 735, sub.6, foglio 37, C/2, cl.10, mq 92, rendita € 289,84, Catasto Fabbricati, Comune Barga, deriva da mappale 735, sub.6, foglio 37, A/3, cl.7, vani 6, rendita € 480,30, Catasto Fabbricati, Comune Barga, per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 19/11/1986, Pratica 204254 in atti dal 08/10/2002 ABITAZIONE-MAGAZZINO (n.16357.1/1986).

- il mappale 735, sub.6, foglio 37, A/3, cl.7, vani 6, rendita € 480,30, Catasto Fabbricati, Comune Barga deriva dal mappale 735, sub.3, foglio 37, rendita £ 960, Catasto Fabbricati, Comune Barga, per VARIAZIONE del 19/07/1978, Pratica 204212 in atti dal 08/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTENI-SOPPRESSIONE prot.llo per inserimento identificativi E- (n.509.1/1978)

- il mappale 735, sub.3, foglio 37, Catasto Fabbricati, Comune Barga, deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	127,30	x	100 %	=	127,30
<b>Totale:</b>	<b>127,30</b>				<b>127,30</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per locali ad uso commerciale per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda e all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul

mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022- semestre 2 per il Comune di Barga, Fascia/zona: Centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.3, Destinazione: Terziaria, Tipologia: Uffici, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 850,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.600,00.

Il sottoscritto esperto, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto del tipo di costruzione, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato conservativo che il bene presenta, della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, ha ritenuto di applicare una netta riduzione al valore minimo indicato in banca dati, adottando un valore di mercato pari a 400,00 €/mq.

Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad € **50.920,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,30 x 400,00 = **50.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.920,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.920,00**

BENI IN BARGA VIA GUGLIELMO MARCONI 35

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO B

Unità immobiliare adibita ad **ufficio** posta in Barga, Via Guglielmo Marconi n.35, della superficie commerciale di circa **63,15 mq** di proprietà per la quota di 1/1 di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 10**, Catasto fabbricati, Comune Barga, categoria A/10, cl.2, vani 2, rendita € 511,29, indirizzo catastale: Via Marconi n.35, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Derivante da Variazione del 07/05/1993 pratica n.204264, in atti dal 08/10/2002 AGGIORNAMENTO-GRAFICO ALLE PLANIMETRIE (n.2240.1/1993) Notifica in corso con protocollo n.204519 del 09/10/2022.; Variazione del 19/11/1986, pratica n.204256 in atti dal 08/10/2022 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-UFFICIO (n.16358.1/1986); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204242, in atti dal 08/10/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-SOPPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi (n.510.1/1978).
- **Coerenze:** Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736 da più lati, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona centrale, in prossimità del centro storico di Barga, lungo la Via

Guglielmo Marconi. L'area circostante è residenziale ed il traffico è locale; i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**COLLEGAMENTI**

aeroporto distante 72,20 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 ml	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 38 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3,7 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato elevato su un piano fuori terra oltre il seminterrato situato in prossimità del centro storico di Barga. Si accede alla stessa da via Marconi attraversando il cortile a comune con altre unità immobiliari descritte nel CORPO A, CORPO C e CORPO D.

Il fabbricato ha struttura portante in pietra in parte a faccia vista ed in parte intonacata a civile. La copertura ha mano in cotto; la gronda è in cotto ed è dotata di canali di gronda e discendenti. Pessima la manutenzione del bene con presenza di molta vegetazione in copertura e nel cortile a comune che ne ostruisce l'accesso al compendio. L'unità immobiliare a sud è posta in aderenza ad altra unità ad est è circondata da strada che mette in comunicazione il centro storico con Via Marconi.

L'unità di che trattasi è composta un ingresso, un ufficio, un antibagno ed un wc. La pavimentazione è in graniglia; il servizio igienico è dotato di wc e l'antibagno di lavabo, entrambi non funzionanti. Porte e finestre sono in legno quest'ultimi dotati di scuri interni. Pessimo lo stato conservativo del bene; si presenta in completo stato di abbandono: i muri sono intrisi di acqua, l'intonaco è distaccato dalle pareti ed i vetri degli infissi sono o rotti o inesistenti. Vi è la presenza di numerosi detriti sul pavimento e sono inoltre rilevabili crepe sulla muratura portante. In merito agli impianti tecnologici l'immobile è provvisto di impianto elettrico, ma non è stato possibile verificare nè il suo corretto funzionamento nè il rispetto delle normative in materia impiantistica e di sicurezza.

*I dati essenziali dell'immobile verificati in loco sono i seguenti:*

Superficie utile netta

locali principali mq 26,65

Altezze utili nette

ufficio ml 3,44

antiwc e wc ml 3,16

**Situazione STORICO CATASTALE**

- Il mappale 735, sub.10, foglio 37, A/10, cl.2, vani 2, rendita € 511,29, Catasto Fabbricati, Comune Barga deriva dal mappale 735, sub.7, foglio 37, cat. D7, rendita € 981,27, Catasto Fabbricati, Comune Barga per VARIAZIONE del 19/11/1986, Pratica 204256 in atti dal 08/10/2002 FRAZIONAMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-UFFICIO (n.16358.1/1986).

- il mappale 735, sub.7, foglio 37, Catasto Fabbricati, Comune Barga, deriva da il mappale 735, sub.4, foglio 37, Catasto Fabbricati, Comune Barga per VARIAZIONE del 19/07/1978, Pratica 204222 in atti dal 08/10/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTENI-



BENI IN BARGA VIA GUGLIELMO MARCONI 35

**MAGAZZINO**

DI CUI AL PUNTO C

Unità immobiliare adibita ad **magazzino** sito in Barga, Via Guglielmo Marconi n.35, della superficie commerciale di **38,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 11**, Catasto Fabbricati, Comune Barga, categoria D/7, rendita € 743,70, indirizzo catastale: Via Marconi n.35, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Derivante da:Variazione del 07/05/1993 pratica n.204262, in atti dal 08/10/2022 AGGIORNAMENTO-GRAFICO ALLE PLANIMETRIE (n.2239.1/1993) Notifica in corso, Pratica n.204256 in atti dal 08/10/2022 FRAZIONAMENTO per TRASFERIMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-UFFICIO (16358.1/1986); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204222, in atti dal 08/10/2022 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-SOPPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi (n.510.1/1978).

Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736, foglio 37 da più lati salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona centrale, in prossimità del centro storico di Barga, lungo la Via Guglielmo Marconi. L'area circostante è residenziale ed il traffico è locale; i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 72,20 km  
autobus distante 200 ml  
autostrada distante 38 Km  
ferrovia distante 3,7 km

mediocre ★★★★★★★★  
buone ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: pessimo ★★★★★★★★  
esposizione: pessimo ★★★★★★★★  
luminosità: pessimo ★★★★★★★★  
panoramicità: pessimo ★★★★★★★★  
impianti tecnici: pessimo ★★★★★★★★  
stato di manutenzione generale: pessimo ★★★★★★★★  
servizi: pessimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato pertinenziale al CORPO A e CORPO B, è elevato su un unico piano fuori terra ed è situato in prossimità del centro storico di Barga nel compendio del CORPO A-B-D. Si accede allo stesso da via Marconi attraversando il cortile a comune con altre unità immobiliari descritte nel CORPO A, CORPO B, e CORPO D.

Ha struttura portante in mattoni in parte intonacati con solaio di copertura in latero cemento privo di manto; ha gronda in cls dotata di discendenti. Pessimo lo stato di manutenzione del bene con

presenza di molta vegetazione interna e nel cortile a comune che ne ostruisce l'accesso al bene. Il fabbricato ad ovest è in aderenza ad altre unità immobiliari.

Internamente l'unità di che trattasi è suddivisa in quattro locali aventi la pavimentazione in graniglia; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in ferro e gli impianti tecnologici sono inesistenti. Pessimo lo stato conservativo del bene. Si presenta in completo stato di abbandono: i muri sono intrisi di acqua, l'intonaco è distaccato dalle pareti, i vetri degli infissi esistenti sono o rotti o non in essere. Vi è la presenza di numerosi detriti sul pavimento.

*I dati essenziali dell'immobile verificati in loco sono i seguenti:*

Superficie utile netta

locali principali mq 32,15

Altezze utili nette

ufficio ml 2,28

antiwc e wc ml 2,78

**Situazione STORICO CATASTALE**

- Il mappale 735, sub.11, foglio 37, D7, rendita € 743,70, Catasto Fabbricati, Comune Barga deriva dal mappale 735, sub.7, foglio 37, cat. D7, rendita € 981,27, Catasto Fabbricati, Comune Barga per VARIAZIONE del 19/11/1986, Pratica 204256 in atti dal 08/10/2002 FRAZIONAMENTO DI DIRITTI-ABITAZIONE-UFFICIO (n.16358.1/1986).

- il mappale 735, sub.7, foglio 37, Catasto Fabbricati, Comune Barga, deriva da il mappale 735, sub.4, foglio 37, Catasto Fabbricati, Comune Barga per VARIAZIONE del 19/07/1978, Pratica 204222 in atti dal 08/10/2002 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTENI-SOPPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi (n.510.1/1978).

- il mappale 735 sub.4 Catasto Fabbricati, Comune Barga deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per locali ad uso commerciale per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda e all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022- semestre 2 per il Comune di Barga, Fascia/zona: Periferica, Codice di zona: D1, Microzona catastale n.3, Destinazione: Terziaria, Tipologia: Uffici, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che

oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 850,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.600,00.

Il sottoscritto esperto, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto del tipo di costruzione, della realizzazione parziale delle opere, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, dello stato conservativo che il bene presenta, della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, ha ritenuto di applicare una netta riduzione al valore minimo indicato in banca dati, adottando un valore di mercato pari a 250,00 € /mq.

Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad € **9.500,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,00 x 250,00 = 9.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.500,00

BENI IN BARGA VIA GUGLIELMO MARCONI 35

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

Unità immobiliare adibita ad **appartamento** sita in Barga, a Via Guglielmo Marconi 35, della superficie commerciale di circa **220,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà di **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Identificazione catastale:

- **foglio 37 particella 735 sub. 9**, Catasto Fabbricati, Comune di Barga categoria A/3, classe 7, consistenza 6,5 mq, rendita € 520,33, indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n.35, piano: 1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Derivante da Variazione TOPONOMASTICA del 21/09/2012, pratica n.LU0146744 in atti dal 21/09/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA ( n.31357.1/2012); VARIAZIONE del 19/07/1978 pratica n.204245 in atti dal 08/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI-SOPPRESSIONE PROT.LLO per INSERIMENTO IDENTIFICATIVI E-(n.512.1/1978)

Coerenze: Il fabbricato confina nel complesso con strada comunale, mappale 736 da più lati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato è ubicato in zona centrale, in prossimità del centro storico di Barga, lungo la Via Guglielmo Marconi. L'area circostante è residenziale ed il traffico è locale; i parcheggi sono inesistenti. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 72,20 km

autobus distante 200 ml

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 38 Km  
ferrovia distante 3,7 km

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: molto scarso ★★★★★★★★  
esposizione: mediocre ★★★★★★★★  
luminosità: pessimo ★★★★★★★★  
panoramicità: mediocre ★★★★★★★★  
impianti tecnici: pessimo ★★★★★★★★  
stato di manutenzione generale: pessimo ★★★★★★★★  
servizi: pessimo ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare immobiliare facente parte di un fabbricato elevato su più piani fuori terra oltre il seminterrato situato in prossimità del centro storico di Barga facente parte del compendio, CORPO A, CORPO B e CORPO C. Si accede alla stessa da via Marconi attraversando il cortile a comune con altre unità immobiliari.

Il fabbricato di cui ne fa parte è stato meglio descritto nel CORPO A.

L'unità di che trattasi è posta al piano del fabbricato ed è raggiungibile attraverso il vano scala che la collega al piano terra. E' suddivisa da ingresso, disimpegno, bagno, sei vani ed un ripostiglio.

La pavimentazione è in graniglia ed il rivestimento dei locali igienici è in ceramica; il servizio igienico è dotato di wc e di vasca ma entrambi sono inutilizzabili; gli infissi ove esistenti e le porte interne sono in legno. Pessimo lo stato conservativo del bene. Si presenta in completo stato di abbandono e: il controsoffitto è in parte crolato ed in parte è pericolante, i muri sono intrisi di acqua, l'intonaco è distaccato dalle pareti ed i vetri degli infissi sono o rotti o inesistenti. Sul pavimento c'è presenza di legname e calcinaccio. E' privo di impianti tecnologici.

*I dati essenziali dell'immobile rilevati a seguito del sopralluogo sono i seguenti:*

Superficie utile netta

locali principali mq 154,50

Altezze utili nette

locali con altezza che varia da ml 3,55 (minima) a ml 3,63 (massima)

**Situazione STORICO CATASTALE**

- Il mappale 735, sub.9, foglio 37, A/3, cl.7, vani 6,5, rendita € 520,33, Catasto Fabbricati, Comune Barga deriva dal mappale 735, sub.5, foglio 37, cat.A/3, cl.7, vani 6,5, rendita £ 1.040, Catasto Fabbricati, Comune Barga per VARIAZIONE del 19/07/1978, Pratica 204245 in atti dal 08/10/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTENI-SOPPRESSIONE protocollo per inserimento identificativi E-(n.512.1/1978).

- il mappale 735, sub.5, foglio 37, Catasto Fabbricati, deriva dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	220,00	x	100 %	=	220,00

<b>Totale:</b>	<b>220,00</b>	<b>220,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione del più probabile valore di mercato del bene, il sottoscritto ha applicato il metodo comparativo tenuto conto dei valori O.M.I. pubblicati attraverso la Banca Dati a cura dell'Agenzia delle Entrate per locali ad uso commerciale per la specifica zona o le zone limitrofe, e di un criterio di realizzo sul mercato immobiliare riferito alla domanda e all'offerta, i quali permettono di stimare l'immobile con altri simili compravenduti o dopo un tempo ragionevole d'esposizione sul mercato.

La banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2022- semestre 2 per il Comune di Barga, Fascia/zona: Centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.3, Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico, stato conservativo "Normale", suggerisce dei valori immobiliari che oscillano tra un valore di mercato minimo pari ad € 800,00, ad un valore di mercato massimo pari ad € 1.200,00.

Il sottoscritto esperto, svolte le dovute valutazioni e raffronti, tenuto conto del tipo di costruzione, della realizzazione parziale delle opere, della sua ubicazione, della destinazione dell'immobile, della qualità dei materiali impiegati, della presenza dei gravami (pignoramenti, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche etc.), delle difformità presenti in ambito sia urbanistico, ha ritenuto di applicare una netta riduzione al valore minimo indicato in banca dati, adottando un valore di mercato pari a 450,00 € /mq.

Eseguiti i relativi calcoli, risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene ammonta ad **€ 99.000,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 220,00 x 450,00 = **99.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 99.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 99.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I beni oggetto di procedura sono stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato" cioè del più probabile prezzo di mercato con il quale la proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della redazione della perizia di stima.

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

Le fasi principali del procedimento di stima adottato sono le seguenti:

- accertamento ed analisi dei beni oggetto di stima;
- analisi del mercato immobiliare ed individuazione del "segmento di mercato" nel quale

- collocare il bene oggetto di stima;
- rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuati;
  - rilevazione dei dati immobiliari (superficie catastale, superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
  - calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare;
  - confronto dei dati reali ottenuti con quelli rilevati da fonti fiduciarie, da operatori del mercato e da quelli prelevati da quotazioni e da valori riportati da pubblicazioni del settore immobiliari;
  - determinazione del prezzo medio unitario;
  - aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua del bene da stimare con altri beni "comparabili di confronto";
  - calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale del bene da stimare e del prezzo medio unitario.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico 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	ufficio	127,30	0,00	50.920,00	50.920,00
B	ufficio	63,15	0,00	25.260,00	25.260,00
C	magazzino	38,00	0,00	9.500,00	9.500,00
D	appartamento	220,00	0,00	99.000,00	99.000,00
				<b>184.680,00 €</b>	<b>184.680,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.700,00**  
**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 176.980,00**

**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:	<b>€. 35.396,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 141.584,00</b>

data 12/10/2023

il tecnico incaricato  
Tiziana Bulgarelli geometra