



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 206/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Prelios Credit Servicing s.p.a.

DEBITORE:  
XXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:  
Dr. Antonia Libera Oliva

CUSTODE:  
IVG Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2023

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

CASANNOVI, LUIGI  
2023.03.31 12:30:23  
CN=CASANNOVI, LUIGI  
O=IT  
O=CONAF  
2.5.4.11=N.Tscr. 157  
DOTTORE AGRONOMO  
LUIGI  
RSA/2048



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 206/2020

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a BARGA via Repubblica 51, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **432,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si tratta di una villa edificata nei primi decenni del XX secolo, con giardino e fabbricato accessorio pertinenziali, che si affaccia direttamente sulla pubblica via della Repubblica.

I vani abitabili ai piani terra e primo della villa (fabbricato mappale 621) hanno una superficie di circa 264,34 metri quadrati, cui vanno aggiunti circa 134,45 metri quadrati di soffitte e vani accessori (lavanderia e guardaroba) al piano secondo-sottotetto, circa 137,44 metri quadrati di cantine al piano seminterrato, circa 36,42 metri quadrati del fabbricato accessorio (mappale 622) e circa 939 metri quadrati di giardino pertinenziale in proprietà (mappali 621 e 908).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di metri 3,48 (media vani abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 621 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: S1-T, intestato a XXXXXXXXX, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 -n. 5591.1/1989  
Coerenze: beni XXXXXXXX su ogni lato  
superficie catastale 79 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 79 metri quadrati
- foglio 49 particella 621 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica, piano: S1 - T, intestato a XXXXXXXXX, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 -n. 5591.1/1989  
Coerenze: beni XXXXXXXX su ogni lato  
superficie catastale 49 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 49 metri quadrati
- foglio 49 particella 621 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: S1 - T - 1, intestato a XXXXXXXXX, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989  
Coerenze: beni Luchini su ogni lato  
graffata all'unità immobiliare 622 subalterno 1; superficie catastale 234 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 234 metri quadrati
- foglio 49 particella 621 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: 2, intestato a XXXXXXXXX, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 -n. 5591.1/1989  
Coerenze: beni XXXXXX su ogni lato  
superficie catastale 29 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 29 metri quadrati
- foglio 49 particella 622 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: T, intestato XXXXXXXXXX, proprietario per 1/1, derivante da già presente in atti all'impianto



del catasto meccanizzato in data 30.06.1987

Coerenze: beni XXXXXXXX

superficie catastale 37 metri quadrati

- foglio 49 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, classe 1, superficie 130, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,67 €, indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T, intestato XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Coerenze: beni XXXXXXXXXXXX  
il terreno è tuttora intestato in catasto al dante causa del signor XXXXX per non sfogata voltura dell'atto Biserni 11.12.1991 rep. 20816, trascritto a Pisa il 30.12.1991, n. 11153 part.
- foglio 49 particella 621 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Repubblica, piano: T, intestato a bene comune non censibile - non intestato  
Coerenze: beni XXXXXXXX, via della Repubblica  
bene comune non censibile - resede comune ai subalterni 4 - 5 - 6 e 7 del mappale 621
- foglio 49 particella 621 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: S1, intestato a non intestato - bene comune non censibile  
Coerenze: beni XXXXXXXX su ogni lato  
bene comune non censibile - corridoio, cantina e forno al piano seminterrato, scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terreno, comune ai subalterni 4 - 5 e 6 del mappale 621
- foglio 49 particella 621 sub. 10 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T - 1 - 2, intestato a non intestato - bene comune non censibile  
Coerenze: beni XXXXXXXX su ogni lato  
bene comune non censibile - scale di collegamento fra i piani terra e primo e fra i piani primo e secondo comuni ai subalterni 6 e 7 del mappale 621
- foglio 49 particella 621 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T, intestato a non intestato - bene comune non censibile  
Coerenze: beni XXXXXXXX su ogni lato  
bene comune non censibile - ingresso, terrazza e rampe di accesso al fabbricato, comune ai subalterni 4 - 5 - 6 e 7 del mappale 621

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>432,19 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>€. 482.860,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 386.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



## 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 16/03/2011 a firma di Notaio Aldo Mignone ai nn. 15635 / 4795 di repertorio, trascritta il 22/03/2011 a Pisa ai nn. 3109 part. - 4905 gen., a favore di XXXXXX, contro XXXXXX, derivante da atto notarile pubblico.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite nel foglio 49, numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 - 621 sub. 6 e 622 sub. 1 (graffati) - 621 sub. 7 - 622 sub. 2 - 621 sub. 8 (ente comune) - 621 sub. 9 (ente comune) - 621 sub. 10 (ente comune) - 621 sub. 11 (ente comune) e terreno censito nel foglio 49, numero 908.

Nel quadro D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti informazioni: "I coniugi xxxxxx e xxxxxx costituiscono un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 codice civile, destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i seguenti beni immobili di proprietà esclusiva di xxxxxxxx; in comune di Barga (LU), frazione Fornaci di Barga, via della Repubblica n. 51: fabbricato formato da più unità di civile abitazione, elevato in parte a due e parte a un piano fuori terra oltre il terrestre ed il seminterrato, corredato da piccolo manufatto indipendente, elevato ad un piano fuori terra e giardino esclusivo su quattro lati. Il fabbricato principale si compone: - al piano rialzato di terrazza di accesso, disimpegno, studio, cucina, vano ingresso posteriore, bagno, salone con adiacente saletta corredata di wc, vano scala; - al primo piano di disimpegno centrale, cucina con terrazza, due camere, soggiorno, bagno, vano scala; - al secondo piano di piccolo disimpegno, cucinotto, camera, soffitta per la restante superficie del piano, vano scala; - al piano seminterrato, accessibile dalla scala interna e dalla resede esterna, internamente destinato a uso cantina, di quattro vani maggiori e tre vani minori di cui uno dotato di forno a legna, disimpegno e vano scala. Il fabbricato accessorio si compone di un unico locale per magazzino / ripostiglio, con adiacente manufatto per pollaio. Confini; via della Repubblica, xxxxx, xxxxx. Il fabbricato principale e quello accessorio sono rappresentati al catasto fabbricati del comune di Barga, nel foglio 49: - mappale 621 sub. 4, categoria A/2, classe 4, vani 4,0, R.C. euro 206,58; -

mappale 621 sub. 5, categoria A/2, classe 3, vani 3,0, R.C. euro 133,25; - mappali 621 sub. 6 e 622 sub. 1 graffati, categoria A/2, classe 6, vani 8,0, R.C. euro 578,43; - mappale 621 sub. 7, categoria A/3, classe 6, vani 2,5, R.C. euro 167,85; - mappale 621 sub. 8, resede, bene non censibile comune ai subb. 4, 5, 6, 7 del medesimo mappale; - mappale 621 sub. 9, corridoio cantina e forno piano S-1, bene non censibile comune ai subb. 4, 5, 6 del medesimo mappale; - mappale 621 sub. 10, porzione di vano scale e soffitta, bene non censibile comune ai subb. 6 e 7 del medesimo mappale; - mappale 621 sub. 11, ingresso e terrazza, bene non censibile comune ai subb. 4, 5, 6, 7 del medesimo mappale; - mappale 622 sub. 2, categoria C/6, classe 6, mq 30, R.C. euro 113,10. Parte del resede è censita al catasto terreni del comune di Barga, foglio 49 mappale 908, seminativo arborato, classe 1, mq 130,

R.D. euro 0,67 R.A. euro 0,34. La proprietà dei beni costituenti il fondo patrimoniale spetta e rimane riservata a xxxxxxxxxxxx, che ne è attualmente proprietario, restando espressamente escluso dal presente atto qualunque effetto traslativo di diritti. L'amministrazione dei beni stessi è regolata dalle norme dell'art. 180 del codice civile. I beni costituenti il fondo patrimoniale, anche se vi sono figli minori, potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo consenso di entrambi i coniugi, senz'uopo di autorizzazione giudiziale."

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 06/12/2005 a firma di Notaio Aldo Mignone ai nn. 13217 / 3187 di repertorio, iscritta il 10/12/2005 a Pisa ai nn. 6111 part. - 27254 gen., a favore di Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., contro xxxxxxxxxxxx, derivante da atto pubblico notarile.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 75.000,00.

Durata ipoteca: 19 mesi.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite nel foglio 49, numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 - 621 sub. 6 e 622 sub. 1 (graffati) - 621 sub. 7 - 622 sub. 2 e terreno censito nel foglio 49, numero 908

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

pignoramento, stipulata il 19/10/2020 a firma di UNEP presso il Tribunale di Lucca ai nn. 2660 di repertorio, trascritta il 27/10/2020 a Pisa ai nn. 11556 part. - 17050 gen., a favore di Red Sea spv s.r.l., contro xxxxxxxxxxxx, derivante da verbale UNEP presso il Tribunale di Lucca.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari urbane censite nel foglio 49, numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 - 621 sub. 6 e 622 sub. 1 (graffati) - 621 sub. 7 - 622 sub. 2 e terreni censiti nel foglio 49, numeri 621 (ente urbano) - 622 (ente urbano) - 908.

Nella sezione D della nota di trascrizione sono riportate le seguenti ulteriori informazioni: "La presente trascrizione si estende ai miglioramenti, nonché a tutte le costituzioni, pertinenze ed alle altre accessioni degli immobili descritti nel quadro B. Si precisa che la notifica del pignoramento si è perfezionata per compiuta giacenza in data 01/10/2020, come da cartolina che si esibisce; allegato al titolo trovasi il duplo dell'avviso di ricevimento della raccomandata rilasciato dall'ufficio postale in data 19/10/2020."

### *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:

Non esiste condominio.

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

Al momento dell'acquisto dei beni oggetto di stima il signor xxxxxxxxxxx era celibe, avendo contratto matrimonio in xxxxxxxxxxx.

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

xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal11/12/1991), con atto stipulato il 11/12/1991 a firma di Notaio Maria Daniela Biserni ai nn. 20816 di



repertorio, trascritto il 30/12/1991 a Pisa ai nn. 11253 part. - 16428 gen..

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare 622 sub. 2, foglio 49 (planimetria a variazione 25.10.1989, prot. 5590), unità immobiliari derivate dai mappali 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 e 622 sub. 1, foglio 49 con variazione del 25.10.1989 prot. 5591 (nuovi numeri 621 sub. 6 + 622 sub. 1 graffati), unità immobiliari derivate dai mappali 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 e 622 sub. 1, foglio 49 con variazione del 25.10.1989 prot. 5591 (nuovi numeri 621 sub. 4 - 621 sub. 5 e 621 sub. 7) nonché terreno censito nel foglio 49, numero 908.

La particella 908, foglio 49 è tuttora intestata al venditore per mancato inserimento in atti della voltura catastale

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

xxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 (dal 18/09/1971 fino al 11/12/1991), con atto stipulato il 18/09/1971 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 59040 di repertorio, registrato il 25/09/1971 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 727.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliari 621 sub. 1 + 622 sub. 1 (graffate) - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 - 622sub. 2 foglio 49 e terreno 908 foglio 49.

Le attuali unità immobiliari 621 sub. 4 - 621 sub. 5 - 621 sub. 6 + 622 sub. 1 (graffate) - 621 sub. 7 foglio 49 derivano dalle unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 foglio 49

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

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.

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da un fabbricato di abitazione realizzato nei primi decenni del XX secolo, con terreno e fabbricato oggi a uso rimessa - canile pertinenziali.

Non è stato possibile rintracciare l'originario titolo edilizio (i fabbricati sono stati sicuramente costruiti prima del 01 settembre 1967), ma presso l'Ufficio Tecnico del comune di Barga sono state reperite tre pratiche edilizie risalenti agli anni 1985, 1989 e 1997.

- pratica edilizia n. 139/1985 - domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 ricevuta in data 30.09.1986, prot. 11723, domanda n. 645, per realizzazione nell'anno 1972 di una nuova finestra. La pratica fu presentata dal signor xxxxxxxx (dante causa del signor xxxxxxxx) per realizzazione della finestra esistente nel vano a uso ripostiglio (ex bagno) al piano terra del fabbricato mappale 621, vano identificato con il numero 8 nella planimetria allegata alla presente relazione. Previo deposito della certificazione di idoneità sismica presso l'Ufficio del



Genio Civile di Lucca (comunicazione nota prot. 8708/442 del 01.10.1993), il comune di Barga rilasciò in data 14.01.1994 l'autorizzazione edilizia in sanatoria n. 139 - prot. 2417 del 03.05.1994.

- pratica edilizia n. 4385/1989 - richiesta autorizzazione per sostituzione caldaia a gasolio con caldaia a gas metano, ricevuta in data 30.10.1989, prot. 20217. La pratica fu presentata dal signor xxxxxxxx (dante causa del signor xxxxxxxx) e la relativa autorizzazione fu rilasciata con il protocollo 21260 (nella copia in atti non è presente la data).
- pratica edilizia n. 448/1997 - dichiarazione inizio attività per esecuzione opere di straordinaria manutenzione ricevuta in data 07.11.1997, prot. 23706. La pratica fu presentata dal signor xxxxxxxxxx con reazione di asseverazione a firma del geometra Emilio Cipollini e prevedeva la demolizione di tramezzature e di due dei bagni all'epoca esistenti, la realizzazione di due nuovi bagni completi, interventi di miglioramento degli impianti elettrico e termico, la demolizione e il rifacimento di parte della pavimentazione e di parte degli intonaci esistenti, lamessa in opera di canne fumarie e la tinteggiatura dell'interno del fabbricato. Le opere sono state realizzate solo in parte, con demolizione delle tramezzature e dei due bagni al piano terra. I due bagni (vani numero 6 e numero 8 della planimetria allegata alla presente relazione) non sono stati ricostruiti e sono attualmente "al grezzo", utilizzati come ripostigli.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **139/1985 - n. 645 registro condoni**, intestata a xxxxxxxxxxxxxx per lavori di realizzazione di una nuova finestra, presentata il 30/09/1986 con il n. 11723 di protocollo, rilasciata il 14/01/1994 con il n. autorizzazione in sanatoria n.139 - prot. 9417 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare 621 sub. 5, foglio 49.

Si tratta dell'apertura di un nuovo vano finestra con luce di circa 55 centimetri nella muratura portante perimetrale del fabbricato. Certificazione statica depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Lucca come da comunicazione in data 01.10.1993, prot. 8708 / 442.

Autorizzazione edilizia N. **4385/1989**, intestata a xxxxxxxxxxxxxx, per lavori di sostituzione caldaia dell'impianto di riscaldamento a gasolio con caldaia a metano, presentata il 30/10/1989 con il n. 20217 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato mappale 622, foglio 49.

L'autorizzazione rilasciata, reperita in copia presso il comune di Barga e della quale si allega copia, non porta data e reca l'annotazione a mano del numero 21260, probabile protocollo di rilascio.

Dichiarazione Inizio Attività N. **448/1997**, intestata a xxxxxxxxxxxxxx, per lavori di straordinaria manutenzione con demolizione tramezzature, rifacimento di parte dei pavimenti e degli intonaci, migliorie agli impianti elettrico e termico e tinteggiature interne., presentata il 07/11/1997 con il n. 23706 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato mappale 622, foglio 49.

Nella relazione tecnica si fa riferimento ai "mappali n° 622 e 621 sub. 1". Le opere previste sono descritte come "demolizione tramezzature e bagni attuali, creazione di n. 2 bagni completi, migliorie all'impianto elettrico esistente, migliorie all'impianto di riscaldamento, demolizione e rifacimento parte della pavimentazione esistente, creazione di parte di intonaco civile, installazione di canne fumarie a norma di legge e tinteggiature interne. Le opere sono state realizzate solo in parte, con demolizione delle tramezzature in origine esistenti negli attuali vani al piano terra indicati con i numeri 4 e 5 nella planimetria allegata e con demolizione dei bagni in origine esistenti negli attuali vani indicati con i numeri 6 e 8 nella planimetria allegata. Gli elaborati grafici non riportano la presenza nelle cantine al piano seminterrato di due piccole tramezzature a separazione dei vani delle unità immobiliari 622 sub. 5 e 622 sub. 6, tramezzature raffigurate nella planimetria dell'unità immobiliare 622 sub. 6 depositata in data 25.10.1989.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Regolamento urbanistico vigente l'immobile ricade in zona B0 - Residenziale saturata. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 39.1 NTA. Il titolo è riferito solamente al fabbricato 621 con terreno pertinenziale, al fabbricato 622 e al terreno 980, foglio 49. E' in corso di predisposizione il nuovo "Piano operativo" (non ancora adottato) che potrà introdurre modifiche alle attuali norme urbanistiche.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto ai titoli autorizzativi reperiti e alle planimetrie catastali in atti (depositate in data 25.10.1989 con modifiche rispetto alla precedente situazione raffigurata nelle planimetrie dell'anno 1939 che non trovano riscontro in alcuna pratica edilizia) sono riscontrabili le seguenti difformità:

1. con il deposito delle planimetrie catastali attualmente in atti, in data 25.10.1989, le tre originarie unità immobiliari sono state fuse e frazionate in assenza di titoli edilizi;
2. al piano seminterrato del fabbricato 621 sono state apparentemente rimosse due tramezzature non strutturali riportate nella planimetria in atti dell'unità immobiliare 621 subalterno 6, foglio 49;
3. al piano terra del fabbricato 621, la finestra esistente nel ripostiglio identificato con il numero 8 nella planimetria allegata alla presente relazione è stata modificata sul lato esterno ed attualmente non ha più forma rettangolare ma presenta la parte superiore e la parte inferiore a semicerchio;
4. al piano terra del fabbricato 622 - porzione corrispondente al subalterno 1, sono state variate le posizioni delle aperture e della muratura divisoria interna rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale in atti: è inoltre presente una porzione di fabbricato sul lato ovest dell'unità immobiliare di fatto nella disponibilità di terzi da oltre venti anni, come attestato anche dalla ripresa aerea del 08.06.2020;
5. al piano terra del fabbricato 622 - porzione corrispondente al subalterno 2, la originaria porta dell'autorimessa raffigurata nella planimetria catastale in atti è stata sostituita da una finestra con realizzazione di tamponamenti in muratura e la finestra esistente sul lato est è stata leggermente ridotta in larghezza rispetto a quanto raffigurato nella planimetria catastale in atti.

Trattandosi di variazioni prive di valenza strutturale a eccezione delle modifiche all'unità immobiliare 622 sub. 1, ma che interessano anche l'aspetto esterno dei fabbricati mappale 621 e mappale 622, le difformità riscontrate potranno essere sanate con il deposito di SCIA a opere realizzate con pagamento della sanzione amministrativa minima di € 1.000,00, previa acquisizione dell'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile per le modifiche alle murature dell'unità immobiliare 622 su. 1.

Infine, pur essendo suddiviso in 5 distinte unità immobiliari, in realtà il bene oggetto di stima è rappresentato da un villino con pertinenziali magazzino (ex autorimessa) e "canile", corredato di giardino in proprietà esclusiva e la rappresentazione catastale dovrà essere adeguata con rappresentazione di una sola unità immobiliare abitativa corrispondente al fabbricato 621.

Nel corso delle operazioni peritali non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti, né Attestato di Prestazione Energetica.

Sarà inoltre necessario depositare l'attestazione di abitabilità/agibilità dei beni oggetto di stima.

Come già evidenziato al precedente punto 4, è stata rilevata l'occupazione da parte di terzi da oltre venti anni di una piccola porzione lato sud ovest dei mappali 621 e 622 (circa 7 metri quadrati di superficie totale) con presenza di un manufatto in muratura già visibile nella ripresa aerea del giorno 08 giugno 2000. E' opportuno prevedere il frazionamento della zona occupata con attribuzione di un autonomo identificativo catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle pratiche edilizie reperite e alle planimetrie catastali in atti sono state rilevate modifiche nelle tramezzature e nelle aperture perimetrali dei fabbricati 621 e 622, nonché nella disposizione delle murature resistenti del "canile" mappale 622 sub. 1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito SCIA a opere realizzate, previa acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile per le modifiche con valenza strutturale.

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

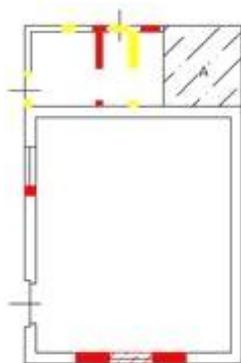
Costi di regolarizzazione:

- predisposizione e deposito SCIA a opere realizzate: €.1.200,00
- predisposizione e deposito pratica per autorizzazione ufficio del Genio Civile: €.700,00
- sanzione amministrativa minima: €.1.000,00
- diritti per deposito SCIA: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati mappale 621 e 622, foglio 49.

La criticità è alta per la necessità di sanare gli aspetti strutturali della modifica alle murature portanti in mattoni pieni dell'unità immobiliare 622 sub. 1. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento.



A - porzione nel possesso di terzi

fabbricato mappale 622, difformità riscontrate  
(giallo = demolizioni / rosso = nuove costruzioni)



fabbricato mappale 621 - piano terra, difformità riscontrate (giallo =  
demolizioni / rosso = nuove costruzioni)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali in atti non rappresentano il reale stato dei beni oggetto di stima e le destinazioni d'uso di alcuni vani riportate nelle planimetrie in atti differiscono dalla reale situazione attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione e deposito nuove planimetrie catastali conformi al reale stato dei beni, con separazione delle porzioni dei mappali 621 e 622, foglio 49, di fatto nella disponibilità di terzi da oltre venti anni.

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuovo elaborato planimetrico fabbricato 621: €.150,00
- predisposizione nuova planimetria catastale fabbricato 621 - unica unità immobiliare abitativa con giardino pertinenziale: €.300,00
- predisposizione pratica DOCFA aggiornamento planimetria catastale fabbricato 621 (una



unità immobiliare): €.250,00

- diritti catastali per deposito variazione una unità immobiliare: €.50,00
- predisposizione nuovo elaborato planimetrico fabbricato 622: €.50,00
- predisposizione nuove planimetrie catastali fabbricato 622 (due planimetrie): €.200,00
- predisposizione pratica DOCFA per aggiornamento planimetrie catastali fabbricato 622 (due unità immobiliari): €.400,00
- diritti catastali per deposito variazione due unità immobiliari: €.100,00
- predisposizione tipo di frazionamento - tipo mappale per separazione porzioni dei mappali 621 e 622 nel possesso di terzi da oltre venti anni.: €.1.200,00
- diritti catastali per tipo di frazionamento - tipo mappale: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati 621 e 622, foglio 49.

E' opportuno che l'aggiornamento delle planimetrie catastali sia realizzato dopo la sanatoria delle difformità edilizie riscontrate. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento.

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Esiste in atti una relazione tecnica - progetto di massima dell'impianto elettrico presente nella pratica edilizia n. 448/1997, ma non vi sono certezze che le opere siano state effettivamente eseguite come da progetto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianto e predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto e predisposizione dichiarazione di conformità (al netto di eventuali interventi di adeguamento): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati mappali 621 e 622, foglio 49.

La criticità è alta in quanto non vi sono garanzie che l'impianto esistente rispetti le attuali norme in materia. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento anche in funzione degli interventi che potranno essere necessari per l'adeguamento dell'impianto, appurabili solo dopo l'esame da parte di un installatore autorizzato.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

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: Verifica impianto e predisposizione dichiarazione di conformità da parte di un installatore autorizzato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto e predisposizione dichiarazione di conformità (al netto di eventuali interventi di adeguamento): €.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a fabbricati mappali 621 e 622, foglio 49.

La criticità è alta in quanto non vi sono garanzie che l'impianto esistente rispetti le attuali norme in materia. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento anche in funzione degli interventi che potranno essere necessari per l'adeguamento dell'impianto, appurabili solo dopo l'esame da parte di un installatore autorizzato.

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 e deposito Attestato di Prestazione Energetica: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato mappale 621, foglio 49.

Non è necessaria la predisposizione di Attestato di Prestazione Energetica per il fabbricato 622, foglio 49, trattandosi di immobile a uso magazzino - "canile" privo di impianto di riscaldamento. E' opportuno che l'Attestato di Prestazione Energetica sia predisposto dopo l'acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e termico. Gli importi sono indicativi, al netto di IVA e altri oneri, suscettibili di eventuali variazioni in aumento.

BENI IN BARGA VIA REPUBBLICA 51, FRAZIONE FORNACI DI BARGA

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a BARGA via Repubblica 51, frazione Fornaci di Barga, della superficie commerciale di **432,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (xxxxxxxxxxxx)

Si tratta di una villa edificata nei primi decenni del XX secolo, con giardino e fabbricato accessorio pertinenziali, che si affaccia direttamente sulla pubblica via della Repubblica.

I vani abitabili ai piani terra e primo della villa (fabbricato mappale 621) hanno una superficie di circa 264,34 metri quadrati, cui vanno aggiunti circa 134,45 metri quadrati di soffitte e vani accessori (lavanderia e guardaroba) al piano secondo-sottotetto, circa 137,44 metri quadrati di cantine al piano seminterrato, circa 36,42 metri quadrati del fabbricato accessorio (mappale 622) e circa 939 metri quadrati di giardino pertinenziale in proprietà (mappali 621 e 908).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di metri 3,48 (media vani abitabili). Identificazione catastale:

- foglio 49 particella 621 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: S1-T, intestato a xxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 -n. 5591.1/1989  
Coerenze: beni xxxxxxxx su ogni lato  
superficie catastale 79 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 79 metri quadrati
- foglio 49 particella 621 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica, piano: S1 - T, intestato a xxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 -



621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989

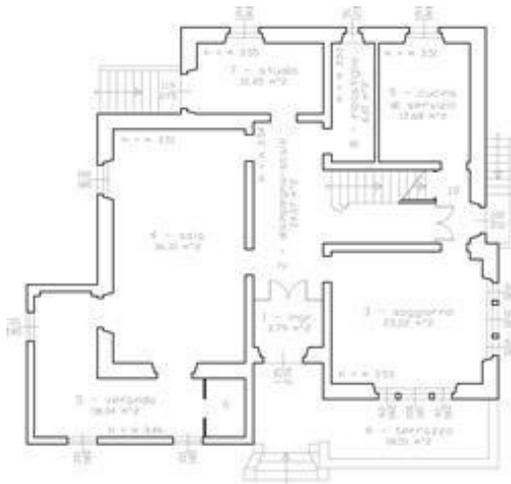
Coerenze: beni xxxxxxxx su ogni lato

superficie catastale 49 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 49 metri quadrati

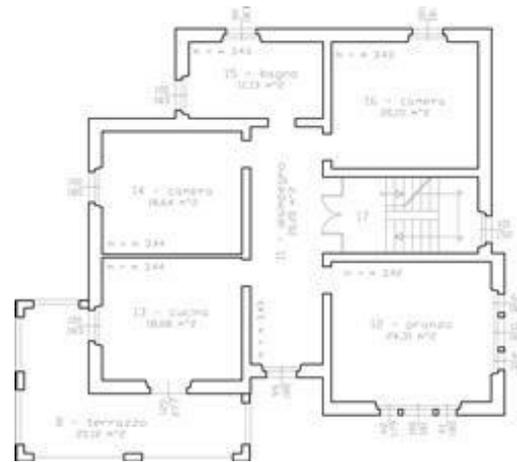
- foglio 49 particella 621 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 6, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: S1 - T - 1, intestato a xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989  
Coerenze: beni xxxxxx su ogni lato  
graffata all'unità immobiliare 622 subalterno 1; superficie catastale 234 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 234 metri quadrati
- foglio 49 particella 621 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: 2, intestato a xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1, derivante da unità immobiliari 621 sub. 1 - 621 sub. 2 - 621 sub. 3 per frazionamento e fusione, variazione del 25.10.1989, pratica 220744 - n. 5591.1/1989  
Coerenze: beni xxxxxxxx su ogni lato  
superficie catastale 29 metri quadrati, totale escluse aree scoperte 29 metri quadrati
- foglio 49 particella 622 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 113,10 Euro, indirizzo catastale: via Repubblica 51, piano: T, intestato a xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1, derivante da già presente in atti all'impiantodel catasto meccanizzato in data 30.06.1987  
Coerenze: beni xxxxxxxx  
superficie catastale 37 metri quadrati
- foglio 49 particella 908 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato, classe 1, superficie 130, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,67 €, indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T, intestato a xxxxxxxxxxxx, proprietario per 1/1 Coerenze: beni xxxxxxxx  
il terreno è tuttora intestato in catasto al dante causa del signor xxxxxxxx per non sfogata voltura dell'atto Biserni 11.12.1991 rep. 20816, trascritto a Pisa il 30.12.1991, n. 11153 part.
- foglio 49 particella 621 sub. 8 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Repubblica, piano: T, intestato a bene comune non censibile - non intestato  
Coerenze: beni xxxxxxxxxxxxxxxx, via della Repubblica  
bene comune non censibile - resede comune ai subalterni 4 - 5 - 6 e 7 del mappale 621
- foglio 49 particella 621 sub. 9 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: S1, intestato a non intestato - bene comune non censibile  
Coerenze: beni xxxxxxxx su ogni lato  
bene comune non censibile - corridoio, cantina e forno al piano seminterrato, scala di collegamento tra il piano seminterrato e il piano terreno, comune ai subalterni 4 - 5 e 6 del mappale 621
- foglio 49 particella 621 sub. 10 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T - 1 - 2, intestato a non intestato - bene comune non censibile  
Coerenze: beni xxxxxxxx su ogni lato  
bene comune non censibile - scale di collegamento fra i piani terra e primo e fra i piani primo e secondo comuni ai subalterni 6 e 7 del mappale 621
- foglio 49 particella 621 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via della Repubblica, piano: T, intestato a non intestato - bene comune non censibile  
Coerenze: beni xxxxxxxx su ogni lato  
bene comune non censibile - ingresso, terrazza e rampe di accesso al fabbricato, comune ai subalterni 4 - 5 - 6 e 7 del mappale 621

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.





stato attuale del fabbricato 621 - piano terra



stato attuale del fabbricato 621 - piano primo

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Barga). Il traffico nella zona è sostenuto, 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.



veduta della facciata principale (lato nord est) del fabbricato 621



veduta del retro (lato sud ovest) del fabbricato 621

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri circa

nella media ★★★★★★★★

ferrovia distante 1 km circa

nella media ★★★★★★★★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella 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:

Nel corso delle operazioni peritali non è stato reperito alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Il primo fabbricato preso in esame è l'edificio censito in catasto con il numero 621, foglio 49. L'immobile è rappresentato da un villino inizio '900 con struttura portante in muratura, solai in latero cemento e tetto con struttura in legno. Anche se di fatto la villa rappresenta una sola abitazione, secondo la rappresentazione catastale il bene è impropriamente diviso in 4 distinte unità immobiliari.

Si accede all'immobile oggetto di stima dalla pubblica via della Repubblica attraversando il giardino privato pertinenziale del bene (bisogno di manutenzione) della superficie catastale di circa 939 metri quadrati complessivi (somma delle superfici delle particelle 621 e 908, al netto dell'area direttamente occupata dal fabbricato mappale 621).

Le indicazioni sulla numerazione dei singoli vani riportate nel testo fanno riferimento alle planimetrie allegata alla presente relazione.

Salita una breve rampa di scale, si raggiunge un terrazzo (lettera A) della superficie di circa 18,51 metri quadrati sul quale si apre la porta principale di ingresso all'abitazione.

La porta, in legno e vetro con grate metalliche di protezione delle parti vetrate, di vecchia fattura, si apre su una zona destinata a ingresso (vano 1), della superficie di circa 3,79 metri quadrati, separata dal retrostante disimpegno da una porta in legno e vetro a doppia anta con parti fisse laterali.

Il disimpegno (vano 2), nel quale si trovano anche le scale di accesso ai piani superiori, ha una superficie di circa 24,07 metri quadrati comprese le scale e su di esso si affacciano le porte dei principali vani del piano terra

Sulla destra di chi entra si trova un soggiorno (vano 3 - "camera" per il catasto) della superficie di circa 23,22 metri quadrati, con ampie finestre su due lati, mentre sulla sinistra di chi entra si trova un'ampia sala utilizzata come ripostiglio al momento dei sopralluoghi (vano 4 - vani separati "soggiorno" e "camera" per il catasto) della superficie di circa 36,10 metri quadrati, comunicante con una veranda in muratura (vano 5 - vani separati "cucina" e "soggiorno" per il catasto) della superficie di circa 18,04 metri quadrati. La veranda comprende un piccolo locale (vano 6 - "wc" per il catasto), della superficie di circa 2,73 metri quadrati, attualmente destinato a ripostiglio, privo di porta e con finiture al grezzo, nel quale in origine si trovava un piccolo servizio igienico demolito e non ricostruito. L'attuale sala, ricavata rimuovendo la tramezzatura in origine esistente fra due distinti locali, è dotata di due porte di comunicazione con il disimpegno centrale.

In fondo al disimpegno, davanti a chi entra, si trova uno studio (vano 7 - "cucina" per il catasto) della superficie di circa 10,45 metri quadrati, direttamente accessibile anche dal giardino attraverso una breve rampa di scale al termine della quale si apre una porta in legno e vetro con griglie metalliche di protezione delle parti vetrate.

Infine, sempre in fondo al disimpegno, sulla destra di chi entra, si trova un ripostiglio (vano 8 - "bagno" per il catasto) della superficie di circa 6,01 metri quadrati, con finiture al grezzo, in origine destinato a servizio igienico, demolito e non ricostruito.

Percorrendo il tratto di disimpegno a fianco della scala di accesso ai piani superiori, sulla destra di chi entra, si raggiunge un ingresso di servizio (vano 10) della superficie di circa 2,93 metri quadrati, dotato di una porta vetrata con griglia metallica apribile di protezione, raggiungibile anche dall'esterno superando una breve rampa di scale. Sull'ingresso di servizio si affacciano la porta della scala che conduce alle cantine al piano seminterrato e la porta di una cucina di servizio (vano 9 - "ripostiglio" per il catasto) della superficie di circa 12,68 metri quadrati.

I vani del piano terra hanno altezza utile compresa fra un minimo di circa 3,46 e un massimo di circa 3,55 metri, con pavimenti in piastrelle di cemento colorate tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato e pareti intonacate e tinteggiate con presenza di decorazioni anch'esse tipiche dell'epoca di costruzione. Le porte interne sono in legno massello, di vecchia fattura.

Le finestre sono in legno, di vecchia fattura, con vetri semplici, dotate di avvolgibili in legno nel soggiorno (vano 3) e di persiane il legno di colore verde negli altri locali, eccetto le finestre della veranda (vano 6) che sono metalliche, con vetri semplici, prive di protezioni.

Salite le due rampe della scala che conduce al primo piano, si supera una porta in legno e vetro che



delimita il vano scale (vano 17) della superficie di circa 11,21 metri quadrati e si entra in un disimpegno centrale (vano 11), della superficie di circa 20,20 metri quadrati, sul quale si affacciano le porte degli altri locali del piano. Il pavimento del disimpegno è in piastrelle di graniglia di marmo.

Sulla sinistra di chi entra nel disimpegno si trova un soggiorno - pranzo in angolo (vano 12 - "camera" per il catasto), della superficie di circa 24,31 metri quadrati, dotato di ampie aperture finestrate su due lati. Sono presenti tracce di umidità sulle pareti, nella parte alta degli angoli delle murature sui lati verso l'esterno.

Di fronte a chi entra nel disimpegno, guardando verso sinistra, si trova una cucina (vano 13) della superficie di circa 18,68 metri quadrati, dotata di un lavandino in pietra e piano di lavoro in marmo, con pareti rivestite in piastrelle nella zona lavandino - fornello. Sono presenti infiltrazioni di umidità nella muratura a lato della porta finestra di comunicazione con il terrazzo.

Dalla cucina si accede a un terrazzo che rappresenta la copertura della veranda e del ripostiglio (vani 5 e 6) al piano terra. Il terrazzo (lettera B nella planimetria allegata) ha una superficie di circa 20,12 metri quadrati, pavimento in piastrelle colorate e ringhiera perimetrale in metallo, lavorata, sorretta da colonne in muratura.

Di fronte a chi entra nel disimpegno, guardando verso destra, si trova la prima camera del piano (vano 14 - "soggiorno" per il catasto), con superficie di circa 18,64 metri quadrati, mentre sulla destra di chi entra nel disimpegno si trova un servizio igienico (vano 15) della superficie di circa 11,13 metri quadrati, con pavimento in piastrelle di cemento di colore verde con motivo decorativo perimetrale e con pareti rivestite da piastrelle di colore bianco posate in diagonale, fino all'altezza di circa 1,20 metri.

Ultimo vano del piano, confinante con il vano scale sulla destra di chi entra nel disimpegno, è la seconda camera (vano 16), della superficie di circa 20,15 metri quadrati, con pavimento in piastrelle di cemento colorate.

A eccezione della stanza da pranzo (vano 12), munita di finestre in legno con vetri semplici e avvolgibili in legno di colore verde, gli altri locali del piano sono dotati di finestre in legno con vetri semplici protette da persiane in legno di colore verde.

Le altezze utili interne dei vani al piano primo sono comprese fra circa 3,42 e circa 3,44 metri e le porte interne sono in legno massello, di vecchia fattura. Le finestre sono in legno, di vecchia fattura, con vetri semplici, dotate di avvolgibili in legno di colore verde nella sala da pranzo (vano 12) e di persiane in legno di colore verde negli altri locali.

Riprendendo a salire le scale e superate due rampe di larghezza più ridotta rispetto alle sottostanti scale di accesso al primo piano (il vano scale, numero 18, ha una superficie di circa 12,19 metri quadrati), si raggiunge il pianerottolo al livello del piano secondo - sottotetto.

Sulla sinistra di chi sale si trova una "torretta", elemento tipico delle abitazioni dell'epoca, che comprende un piccolo disimpegno di ingresso e due vani.

Il disimpegno (vano 19) ha una superficie di circa 2,04 metri quadrati, è privo di finestre e su di esso si affacciano le porte degli altri due locali della "torretta".

Sulla sinistra di chi entra si trova un vano lungo e stretto destinato attualmente a "lavanderia" (vano 20 - "cucina" per il catasto), della superficie di circa 5,63 metri quadrati. Il locale ha pavimento in piastrelle colorate esagonali di cemento ed è presente un lavandino in graniglia di cemento.

Di fronte a chi entra si trova il secondo locale della "torretta", oggi utilizzato come guardaroba, (vano 21) della superficie di circa 17,43 metri quadrati e con finestre con affaccio su due lati. Il pavimento del locale è in piastrelle di cemento di colore bianco, rosso e nero.

L'altezza utile dei vani della "torretta" è compresa fra circa 3,69 e circa 3,70 metri. I locali hanno finestre in legno, con vetri semplici, munite di persiane di protezione in legno di colore verde.

Ultimo vano al piano secondo - sottotetto, con accesso di fronte a chi sale le scale, è un'ampia soffitta (vano 22) con finiture al grezzo, della superficie di circa 97,16 metri quadrati e con altezze comprese fra circa 1,10 e circa 2,81 metri. Il locale ha la struttura del tetto a padiglione in legno e tavelloni a vista e riceve luce da basse finestre disposte lungo i muri perimetrali.

Il piano secondo - sottotetto è privo di riscaldamento e l'impianto elettrico è del tipo fuori traccia.



Tornando al piano terra, nell'ingresso di servizio (vano 10) si trova la porta delle scale di accesso al piano seminterrato. La scala che conduce al piano seminterrato, con gradini in graniglia di marmo, termina in un ampio disimpegno centrale della superficie di circa 29,57 metri quadrati sul quale si affacciano le porte di quasi tutti i locali del piano.

Sulla sinistra di chi scende le scale si trova un ampio vano destinato a legnaia (vano 28), della superficie di circa 21,85 metri quadrati, comunicante con uno spazio non fruibile (lettera C), alto solo 1,31 metri circa, che si trova al di sotto della terrazza (lettera A) al piano terra che conduce alla porta di ingresso.

Proseguendo il giro dei locali verso sinistra, troviamo una piccola cantina (vano 30) con presenza di infiltrazioni di umidità, della superficie di circa 5,30 metri quadrati che occupa lo spazio al di sotto della zona antistante la porta di ingresso al piano terra.

Continuando nel giro, troviamo una prima cantina (vano 27), della superficie di circa 17,18 metri quadrati, comunicante con una seconda cantina (vano 29) che occupa lo spazio al di sotto della veranda con ripostiglio al piano terra, che presenta infiltrazioni di umidità e che è accessibile anche dalla cantina vano 30.

La cantina vano 27 comunica anche con la vecchia "lavanderia" (vano 26 - oggi utilizzata come cantina), della superficie di circa 17,00 metri quadrati, accessibile anche dal disimpegno centrale e nella quale si trova un vecchio camino a legna.

Gli ultimi due vani al piano seminterrato, che si trovano immediatamente a destra di chi scende le scale sono rappresentati da una cantina - centrale termica e da un vano che ospita un forno a legna.

La cantina - centrale termica (vano 25) ha una superficie di circa 18,01 metri quadrati e in questo locale sono presenti la caldaia a metano dell'impianto autonomo di riscaldamento e uno scaldacqua elettrico per produzione di acqua calda sanitaria.

La cantina - centrale termica vano 25, infine, comunica direttamente con un locale (vano 24) della superficie di circa 10,05 metri quadrati, in cui si trova un forno a legna, locale direttamente accessibile anche dall'esterno attraverso una bassa porta in legno e vetro che si raggiunge dal piano cantina superando alcuni scalini.

A eccezione della ex lavanderia, pavimentata con piastrelle apparentemente "di recupero", gli altri locali hanno pavimento in battuto di cemento. Le pareti delle cantine sono intonacate ma non tinteggiate mentre i soffitti sono privi di intonaco lasciando vedere la struttura dei solai che è del tipo in latero cemento, eccetto i vani al di sotto della veranda con ripostiglio e della terrazza al piano terra che hanno solaio con struttura in profilati metallici a doppio T e interposti tavelloni laterizi.

Nelle cantine è presente un impianto elettrico del tipo fuori traccia e le finestre sono in legno, con vetri semplici, protette da grate metalliche.

Il secondo fabbricato preso in esame è l'edificio accessorio censito in catasto con il numero 622, foglio 49, che comprende un vano principale un tempo a uso autorimessa e oggi destinato a magazzino e due vani secondari oggi usati come "canile". E' presente una piccola porzione del fabbricato sul lato sud ovest, nella disponibilità di terzi che la utilizzano da oltre venti anni come attestato dalla ripresa aerea del giorno 08 giugno 2000.

Il locale principale, censito in catasto come "autorimessa" mappale 622 sub. 2, ma oggi utilizzato come magazzino - ripostiglio (vano 3.a) ha una superficie di circa 30,24 metri quadrati con altezza utile compresa fra circa 4,10 e circa 4,90 metri. Il locale ha pareti intonacate, pavimento al grezzo e struttura portante del tetto a padiglione in legno a vista. L'apertura in origine utilizzata per il passaggio delle autovetture è stata parzialmente murata lasciando solo una finestra.

Le finestre e la porta pedonale di ingresso sono prive di infissi.

Gli altri due locali del fabbricato mappale 622 sono rappresentati da due piccoli vani realizzati con muratura in mattoni pieni in aderenza al lato sud ovest del corpo principale del fabbricato e censiti in catasto come "gallinaio" ma di fatto utilizzati come "canile". I due locali hanno superficie rispettivamente di circa 3,19 metri quadrati (vano 1.a) e di circa 2,99 metri quadrati (vano 2.a) con altezza utile compresa fra circa 1,60 e circa 2,17 metri e piano di calpestio posto circa 25 centimetri al di sotto del piano di campagna.

La struttura portante è in mattoni laterizi pieni, intonacati sul solo lato esterno.



Infine, a fianco dei due vani a uso "canile", si trova una porzione di fabbricato nel possesso di terzi della superficie complessiva di circa 7 metri quadrati che insiste per circa 4 metri quadrati in corrispondenza del fabbricato mappale 622 e per circa 7 metri quadrati in corrispondenza della resede del fabbricato mappale 621. Il possesso da parte di terzi è ultraventennale, come attestato dalla ripresa aerea del giorno 08 giugno 2000.

Il giardino di pertinenza dei fabbricati, della superficie complessiva di circa 939 metro quadrati, è censito per la maggior porzione con il numero di mappa 621, graffato al fabbricato principale e comprende anche la particella catastale 908, foglio 49, della superficie catastale di 130 metri quadrati, rappresentata da una zona pianeggiante in parte inerbita e delimitata verso sud ovest da un muro in bozze di cemento.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: cancello pedonale a due ante realizzato in metallo lavorato con apertura manuale. colore verde

nella media 

*cancello*: cancello carrabile a due ante realizzato in metallo lavorato con apertura manuale. colore verde

nella media 

*infissi esterni*: finestre a due ante realizzati in legno. vetri semplici, di vecchia fattura, protette da grate metalliche al piano seminterrato.

nella media 

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno. eccetto i vani al piano terra e primo sotto la "torretta" e la veranda al piano terra.

nella media 

*protezioni infissi esterni*: avvolgibili realizzate in legno. vani sotto la "torretta" ai piani terra e primo.

nella media 

*infissi interni*: porte a una sola anta realizzati in legno massello. di vecchia fattura

nella media 

*infissi interni*: divisori con porta realizzati in legno e vetro. separazione vano scale edisimpegni ai piani terra e primo

nella media 

*manto di copertura*: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco liscio. tinteggiate, con decorazioni sopra le finestre ai piani terra e primo

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle in cemento colorate. in quasi tutti i vani abitabili eccetto il disimpegno centrale al piano primo

nella media 

*portone di ingresso*: portone a due ante realizzato in legno e vetro, gli accessori presenti sono: grate metalliche di protezione delle parti vetrate

nella media 

*rivestimento interno*: posto in pareti e soffitto vani abitabili realizzato in intonaco di cemento. tinteggiato con decorazioni

nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile. piani terra e primo

nella media 



*elettrico*: fuori traccia , la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile. piani seminterrato e secondo - sottotetto

nella media 

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

nella media 

*gas*: sottotraccia con alimentazione a rete distribuzione gas metano conformità: non rilevabile. alimentazione caldaia impianto di riscaldamento al piano seminterrato

nella media 

*fognatura*: la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile

nella media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni conformità: non rilevabile. non presente al piano seminterrato e al piano secondo - sottotetto.

nella media 

Delle Strutture:

*solai*: latero cemento. eccetto i solai del piano seminterrato sotto la veranda e la terrazza al piano terra

nella media 

*solai*: profilati metallici a doppio T e tavelloni laterizi. solai dei vani al piano seminterrato, sotto la veranda e la terrazza al piano terra

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 - ingresso (piano terra - fabbricato 621)	3,79	x	100 %	=	3,79
2 - disimpegno - scale (piano terra - fabbricato 621)	24,07	x	100 %	=	24,07
3 - soggiorno (piano terra - fabbricato 621)	23,22	x	100 %	=	23,22
4 - sala (piano terra - fabbricato 621)	36,10	x	100 %	=	36,10
5 - veranda (piano terra - fabbricato 621)	18,04	x	100 %	=	18,04
6 - ripostiglio (piano terra - fabbricato 621)	2,73	x	50 %	=	1,37
7 - studio (piano terra - fabbricato 621)	10,45	x	100 %	=	10,45
8 - ripostiglio (piano terra -	6,01	x	50 %	=	3,01

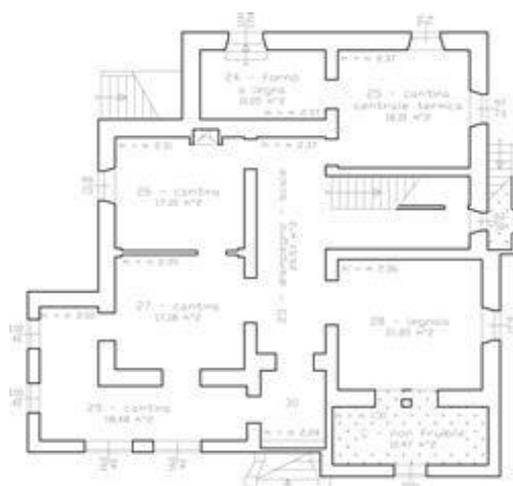


fabbricato 621)						
9 - cucina di servizio (piano terra - fabbricato 621)	12,68	x	100 %	=		12,68
10 - ingresso di servizio (piano terra - fabbricato 621)	2,93	x	100 %	=		2,93
11 - disimpegno (piano primo - fabbricato 621)	20,20	x	100 %	=		20,20
12 - pranzo (piano primo - fabbricato 621)	24,31	x	100 %	=		24,31
13 - cucina (piano primo - fabbricato 621)	18,68	x	100 %	=		18,68
14 - camera (piano primo - fabbricato 621)	18,64	x	100 %	=		18,64
15 - bagno (piano primo - fabbricato 621)	11,13	x	100 %	=		11,13
16 - camera (piano primo - fabbricato 621)	20,15	x	100 %	=		20,15
17 - vano scale (piano primo - fabbricato 621)	11,21	x	100 %	=		11,21
18 - vano scale accesso soffitte (piano secondo - fabbricato 621)	12,19	x	50 %	=		6,10
19 - disimpegno (piano secondo - fabbricato 621)	2,04	x	50 %	=		1,02
20 - lavanderia (piano secondo - fabbricato 621)	5,63	x	50 %	=		2,82
21 - guardaroba (piano secondo - fabbricato 621)	17,43	x	50 %	=		8,72
22 - soffitta al rustico (piano secondo - sottotetto - fabbricato 621)	97,16	x	25 %	=		24,29
23 - disimpegno e scale cantine (piano seminterrato - fabbricato 621)	29,57	x	50 %	=		14,79
24 - vano forno a legna (piano seminterrato - fabbricato 621)	10,05	x	50 %	=		5,03
25 - cantina - centrale termica (piano seminterrato - fabbricato 621)	18,01	x	50 %	=		9,01
26 - cantina (piano	17,00	x	50 %	=		8,50

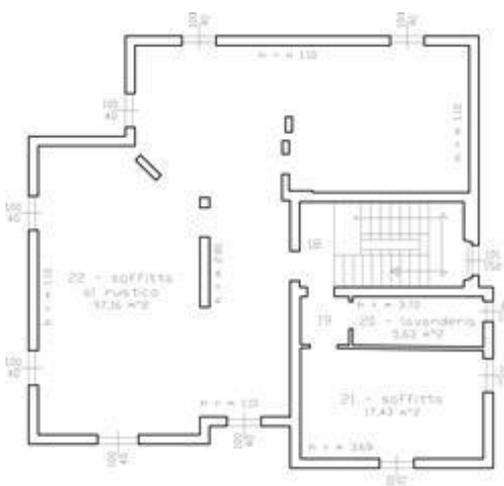


seminterrato - fabbricato 621)						
27	- cantina (piano seminterrato - fabbricato 621)	17,18	x	50 %	=	8,59
28	- legnaia (piano seminterrato - fabbricato 621)	21,85	x	50 %	=	10,93
29	- cantina (piano seminterrato - fabbricato 621)	18,48	x	50 %	=	9,24
30	- cantina (piano seminterrato - fabbricato 621)	5,30	x	50 %	=	2,65
A	- terrazzo di ingresso (piano terra - fabbricato 621)	18,51	x	30 %	=	5,55
B	- terrazzo accessibile dalla cucina (piano primo - fabbricato 621)	20,12	x	30 %	=	6,04
C	- spazio non fruibile (piano seminterrato - fabbricato 621 - altezza metri 1,31)	10,47	x	0 %	=	0,00
	resede pertinenziale - porzione (piano terra - mappale 621)	264,34	x	10 %	=	26,43
	resede pertinenziale - porzione (piano terra - mappale 621)	544,66	x	2 %	=	10,89
	resede pertinenziale - porzione a detrarre perché nel possesso di terzi (piano terra - mappale 621)	-3,00	x	2 %	=	-0,06
	1.a - canile (piano terra - fabbricato 622)	3,19	x	25 %	=	0,80
	2.a - canile (piano terra - fabbricato 622)	2,99	x	25 %	=	0,75
	3.a - magazzino (piano terra - fabbricato 622)	30,24	x	25 %	=	7,56
	resede pertinenziale (piano terra - mappale 908)	130,00	x	2 %	=	2,60
<b>Totale:</b>		<b>1.557,75</b>				<b>432,19</b>





stato attuale del fabbricato 621 - piano seminterrato



stato attuale del fabbricato 621 - piano secondo (sototetto)

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il complesso di beni oggetto di stima è rappresentato da una "villa Liberty" con terreno pertinenziale in proprietà esclusiva e fabbricato accessorio, sita lungo la principale via del centro abitato di Fornaci di Barga.

Il fabbricato principale, risalente ai primi decenni del XX secolo si trova in buone condizioni generali, anche se si reputa opportuno provvedere a interventi di manutenzione della struttura.

La disposizione dei vani è articolata ai piani abitabili (piano terra e piano primo) attorno a un disimpegno centrale sul quale si affacciano gli altri vani del piano ed è tipica delle costruzioni del periodo. La scala interna di comunicazione fra i piani è in posizione decentrata e nel fabbricato è presente al piano secondo una "torretta", come d'uso in questo tipo di costruzioni.

La presenza del terreno pertinenziale, che isola l'immobile dalla strada e l'assenza di fabbricati in prossimità del confine di proprietà sui lotti vicini, a eccezione di una costruzione sul lato nord ovest in corrispondenza del fabbricato accessorio, rendono possibile godere di una relativa privacy.

La costruzione principale mantiene pavimenti in piastrelle di cemento colorate e decorazioni alle pareti come d'uso all'epoca di costruzione dell'immobile e il fabbricato presenta al piano terra e al piano primo un impianto di riscaldamento autonomo centralizzato collegato a una caldaia a gas metano sita nei locali al piano seminterrato.

L'attuale utilizzo dei vani vede la presenza della cucina al piano primo, con disponibilità di due sole camere e un solo bagno sempre al piano primo.

I vani al piano terra, probabilmente in origine destinati a "zona giorno" sono in parte utilizzati come "ripostiglio" e comprendono anche due locali in origine destinati a servizio igienico nei quali i sanitari e le finiture sono stati rimossi per un intervento di straordinaria manutenzione mai portato a termine.

L'attuale consistenza catastale del bene, che di fatto rappresenta una unica abitazione in villa effettivamente utilizzata dal proprietario come tale, lo vede suddiviso impropriamente in quattro distinte unità immobiliari le quali un tempo erano concesse in locazione a soggetti diversi dal dante causa dell'attuale proprietario.

Il fabbricato accessorio presenta finiture "al grezzo" ed è privo di infissi. La porzione in origine destinata ad autorimessa e rappresentata come tale nella planimetria catastale in atti non è in realtà



utilizzabile a tale scopo in quanto l'accesso carrabile è stato parzialmente murato lasciando solo una finestra dove un tempo esisteva il portone di ingresso.

Su posto è riscontrabile l'occupazione da parte di terzi con un manufatto in muratura di una porzione dei mappali 621 e 622 sul vertice sud ovest della proprietà, per una superficie di circa 7 metri quadrati. L'attuale situazione di occupazione senza titolo si protrae da oltre venti anni, essendo visibile anche nella ripresa aerea del giorno 08 giugno 2020 reperibile sul portale "Geoscopio" della regione Toscana.

A opinione dello scrivente, il bene si presenta appetibile sul mercato per consistenza, localizzazione e stato generale, essendo tuttavia penalizzato dal fatto che si tratta di una costruzione risalente a circa un secolo fa, bisognosa di interventi di manutenzione, con altezze utili interne di oltre 3 metri e con una struttura generale che ne rende sicuramente oneroso il riscaldamento nel periodo invernale rispetto a fabbricati di costruzione più recente.

I dati reperibili nella banca dati "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2022, riportano valori di mercato medi per "ville e villini" compresi fra circa 1.200,00 e circa 1.750,00 € a metro quadrato di superficie lorda.

Per contro, le quotazioni reperibili nella banca dati "Borsino Immobiliare" si attestano su valori medi più bassi, compresi fra circa 1.100,00 e circa 1.550,00 € a metro quadrato per la stessa tipologia di fabbricati.

I dati rilevati dallo scrivente con riferimento ai fabbricati di caratteristiche simili offerti in vendita evidenziano prezzi unitari richiesti compresi fra circa 750,00 e circa 2.500,00 € a metro quadrato per le "ville Liberty" in Barga e dintorni, in funzione della superficie, della localizzazione e dello stato di conservazione degli immobili.

E' presente sul mercato una "villa Liberty" in Fornaci di Barga, via della Repubblica n. 90, a circa 130 metri di distanza dal bene oggetto di stima, sul lato opposto della strada, in migliori condizioni rispetto al bene oggetto di stima per quanto riguarda gli interni ma più stretta fra le abitazioni confinanti e con minore privacy, con superfici utili ed estensione del terreno pertinenziale simili, offerta in vendita per un prezzo unitario di circa 990,00 € a metro quadrato.

Considerando i dati reperiti e le caratteristiche dei beni oggetto di stima, lo scrivente ritiene applicabile al caso concreto un valore medio unitario di circa 1.100,00 € a metro quadrato, per un valore di stima complessivo espresso "a corpo" pari a € 490.000,00 in conto totale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **490.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 490.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 490.000,00**

## 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 di cui trattasi.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzia immobiliare "Dimore Toscane" - Barga, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio "Geopoi" - Agenzia delle Entrate, Osservatorio "Borsino Immobiliare", ed inoltre: ricerca on line sui siti "Immobiliare.it", "Dimore Toscane", "Il Panda Immobiliare", "Il Parco 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	villa singola	432,19	0,00	490.000,00	490.000,00
				<b>490.000,00 €</b>	<b>490.000,00 €</b>

##### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è rappresentato da una "villa Liberty" composta da una sola abitazione impropriamente frazionata in più unità immobiliari catastali in passato, con giardino e fabbricato accessorio pertinenziali, che ad opinione dello scrivente non è divisibile per la migliore collocazione sul mercato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.140,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 482.860,00**

#### 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: **€. 96.572,00**

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: **€. 386.300,00**

data 31/03/2023

il tecnico incaricato  
dottore agronomo Luigi Casanovi

