



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

261/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

XXX

DEBITORE:

XXX

GIUDICE:

Dott.sa Antonia Libera Oliva

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Stefano Toni

CF:TNOSFN76C16C236V

con studio in PIEVE FOSCIANA (LU) VIA NILDE IOTTI

telefono: 0583414992

fax: 0583414992

email: toni.geom@gmail.com

PEC: stefano.toni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 261/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, in evidente stato di degrado. Dal sopralluogo effettuato e dalla ricognizione esterna in quanto l'immobile risulta essere reso inaccessibile con Ordinanza n. 31 del 2016, risulta quanto segue: l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, avente accesso plurimo dall'esterno con una porzione parzialmente crollata. Al piano terra la porzione ancora esistente è quella formata dai locali cantina, oltre a disimpegno, ripostiglio e vano scala di accesso al piano superiore; mentre quella al piano primo è la parte abitabile composta da 6 vani che come indicato nell'elaborato allegato al piano attuativo hanno la seguente destinazione: disimpegno, bagno, cucina, studio e due camere. Come precedentemente accennato è crollata la porzione di immobile composta da stalla e legnaia al piano terra e terrazza e fienile al piano primo.

Le strutture portanti del fabbricato risultano essere di muratura in pietra per le parti verticali, mentre i solai di copertura e di piano risultano essere formati da elementi portanti lignei, con una porzione del solaio di piano in profilati come si è potuto verificare dall'esterno dell'immobile; la gronda esterna in elementi in cotto intonacati. La copertura del fabbricato in elementi in cotto (coppi) mentre il vano vano scala è copertura con pannelli prefabbricati in fibrocemento.

Le rifiniture dell'immobile risultano essere pressochè inesistenti: gli infissi esterni in legno sono in pessime condizioni, come del resto sia gli infissi interni (quelli che sono possibili vedere dall'esterno) che la parte impiantistica risultano essere in pessimo stato di degrado e non più funzionanti.

Nel suo complesso l'immobile la porzione di immobile esistente risulta essere di c.a. 87,00 mq lordi per piano.

Nella resede dello stesso è presente anche un piccolo manufatto in pessimo stato di manutenzione e pressochè crollato probabilmente adibito e deposito animali.

L'immobile in oggetto dista c.a. 400 mt dalla strada provinciale ed è collegato ad essa tramite una viabilità sterrata composta da un primo tratto dalla viabilità comunale denominata di "Latriani" e da un tratto di viabilità privata a comune con altra proprietà. Il tratto di strada formato dalla porzione comunale e dal tratto privato risulta essere sterrato in precaria manutenzione e percorribile con mezzi tipo fuoristrada o similari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di p.t. 2,70 mt - p.I. 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 756 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Località Latriani

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



B terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e ad una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata e al momento del sopralluogo e della presente perizia, priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un' intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 664 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 145, reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a XXX

C terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata priva al momento del sopralluogo e della presente perizia priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un'intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 667 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 73, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,13 €

D terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata priva al momento del sopralluogo e della presente perizia priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un'intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 668 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 383, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,69 €

E terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata priva al momento del sopralluogo e della presente perizia priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un'intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 672 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 192, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €

F terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 345 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4070, reddito agrario 8,41 €, reddito dominicale 7,36 €

G terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di



piena proprietà (XXX) Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 656 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4405, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 3,87 €

H terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 3541, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,83 €

I terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 661 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 7, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €

J terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 663 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 4147, reddito agrario 4,28 €, reddito dominicale 4,28 €

K terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 665 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 698, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €

L terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 666 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3 , superficie 4259, reddito agrario 8,80 €, reddito dominicale 7,70 €

M terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 669 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1575, reddito agrario 3,25 €, reddito dominicale 2,85 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.292,50



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.034,00**
Data della valutazione: **18/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il lotto 1 oggetto della presente perizia è composto da un fabbricato con resede di pertinenza e terreni agricoli circostanti. L'immobile situato in Comune di Barga, località Latriani, è raggiungibile tramite una strada di campagna, collegata alla viabilità provinciale. Tale viabilità risulta essere sterrata e priva di manutenzione quindi la percorribilità risulta essere limitata. Il fabbricato è sviluppato su due piani e, come si può notare dalla documentazione fotografica allegata risulta essere in pessime condizioni manutentive e come risulta dagli atti comunale inagibile in quanto parzialmente crollato. La struttura era irraggiungibile e completamente avvolta dai rovi, infatti per verificarne lo stato di conservazione è stato necessario un intervento, autorizzato dal Tribunale, di pulizia sia per la viabilità che della struttura stessa.

La struttura portante è formata da muratura in pietra ed i vari solai, compreso quello di copertura risultano essere in elementi lignei ed parte in profilati metallici come è stato possibile verificare dall'esterno.

Le rifiniture e gli impianti risultano essere in pessime condizioni e fuori servizio.

L'intera proprietà risulta essere abbandonata dagli anni 2015/2016.

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**, stipulata il 15/07/2008 a firma di Notaio Ancillotti Costanza ai nn. 15003/2672 di repertorio, iscritta il 17/07/2008 a Pisa ai nn. 15798/3191, a favore di XXX, contro XXX, derivante da

Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 262.000,00 €.

Importo capitale: 130.732,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/07/2008 a firma di Notaio Costanza Ancillotti ai nn. 15003/2672 di



repertorio, registrata il 30/07/2008 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 774 serie 1T, iscritta il 12/10/2022 a Pisa ai nn. 3676/21059, a favore di XXX, contro XXX, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 130.732,00 €.

Importo capitale: 262.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/11/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 4373 di repertorio, trascritta il 12/12/2022 a Pisa ai nn. 25861/18539, a favore di XXX, contro XXX, derivante da Atto Giudiziario

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La quota di XXX, con successione testamentaria è passata nel 2008 ai sig.ri XXX (figlia), XXX e XXX (nipoti).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

XXX per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita Rep. 15.002 - Raccolta 2.671 (dal 15/07/2008), con atto stipulato il 15/07/2008 a firma di Notaio Costanza Ancillotti ai nn. 15002 / 2671 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

XXX, XXX per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/06/1954 fino al 15/07/2008), con atto stipulato il 14/06/1954 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 6734/1657 di repertorio, registrato il 03/07/1954 a Castelnuovo di G.na ai nn. 3, trascritto il 13/07/1954 ai nn. 2699

XXX, XXX per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/07/1957 fino al 15/07/2008), con atto stipulato il 13/06/1957 a firma di Notaio Riccardo Stefani ai nn. 14561/2554 di repertorio, registrato il 24/06/1957 a Castelnuovo di Garfagnana ai nn. 620, trascritto il 04/07/1957 a Pisa ai nn. 3098

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



Dagli archivi del comune di Barga, non sono state reperite pratiche edilizie intestate ai sig.ri XXX e XXX precedenti proprietari ed invece a nome della sig.ra XXX è stata trovata una pratica edilizia - Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25 febbraio 2011, dove erano previsti lavori di "ristrutturazione e manutenzione straordinaria" al fabbricato adibito ad abitazione, oggi oggetto di perizia e la realizzazione di box per cani, locale ad uso box cavalli e fienile e locale ad uso deposito il tutto mai realizzato.

Il fabbricato ed i terreni, ricadono in : in base al Regomanto Urbanistico del Comune di Barga, approvato con delibera Consiglio Comunale n. 17 del 22/03/2014 (BURT n. 18 del 07/05/2014) e successiva variante semplificata approvata con D.C.C. n. 12 del 21/03/2019 (BURT n. 17 del 24/04/2014) in area E4 agricola della costa terrazzata. mentre in base al Piano Strutturale Intercomunale approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 23/01/2020 (BURT n. 29 del 15/07/2020) ricade in zona: in parte UTOE 7 Pendici Terrazzate - Comune di Barga, ed in piccola parte in UTOE 12 Altopiano di Barga (Comune di Barga) esterni al perimetro del territorio urbanizzato/nuclei.

Per una migliore individuazione degli interventi realizzabili sul fabbricato si rimanda ad una visione delle norme sopra citate oltre a quelle vigenti sotto il profilo vincolistico e geologico.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Piano Attuativo di Edilizia Privata N. **Delibera 2 del 25/02/2011**, intestata a XXX, per lavori di Piano Attuativo di Iniziativa Privata in loc. Latriani relativo alla realizzazione di azienda cinofila Intissar's. , agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche e diritti catastali: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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



BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di fabbricato di antica costruzione, in evidente stato di degrado. Dal sopralluogo effettuato e dalla ricognizione esterna in quanto l'immobile risulta essere reso inaccessibile con Ordinanza n. 31 del 2016, risulta quanto segue: l'immobile si sviluppa su due piani fuori terra, avente accesso plurimo dall'esterno con una porzione parzialmente crollata. Al piano terra la porzione ancora esistente è quella formata dai locali cantina, oltre a disimpegno, ripostiglio e vano scala di accesso al piano superiore; mentre quella al piano primo è la parte abitabile composta da 6 vani che come indicato nell'elaborato allegato al piano attuativo hanno la seguente destinazione: disimpegno, bagno, cucina, studio e due camere. Come precedentemente accennato è crollata la porzione di immobile composta da stalla e legnaia al piano terra e terrazza e fienile al piano primo.

Le strutture portanti del fabbricato risultano essere di muratura in pietra per le parti verticali, mentre i solai di copertura e di piano risultano essere formati da elementi portanti lignei, con una porzione del solaio di piano in profilati come si è potuto verificare dall'esterno dell'immobile; la gronda esterna in elementi in cotto intonacati. La copertura del fabbricato in elementi in cotto (coppi) mentre il vano vano scala è copertura con pannelli prefabbricati in fibrocemento.

Le rifiniture dell'immobile risultano essere pressochè inesistenti: gli infissi esterni in legno sono in pessime condizioni, come del resto sia gli infissi interni (quelli che sono possibili vedere dall'esterno) che la parte impiantistica risultano essere in pessimo stato di degrado e non più funzionanti.

Nel suo complesso l'immobile la porzione di immobile esistente risulta essere di c.a. 87,00 mq lordi per piano.

Nella resede dello stesso è presente anche un piccolo manufatto in pessimo stato di manutenzione e pressochè crollato probabilmente adibito e deposito animali.

L'immobile in oggetto dista c.a. 400 mt dalla strada provinciale ed è collegato ad essa tramite una viabilità sterrata composta da un primo tratto dalla viabilità comunale denominata di "Latriani" e da un tratto di viabilità privata a comune con altra proprietà. Il tratto di strada formato dalla porzione comunale e dal tratto privato risulta essere sterrato in precaria manutenzione e percorribile con mezzi tipo fuoristrada o similari.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di p.t. 2,70 mt - p.I. 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 756 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 12,5 vani, rendita 710,13 Euro, indirizzo catastale: Località Latriani

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

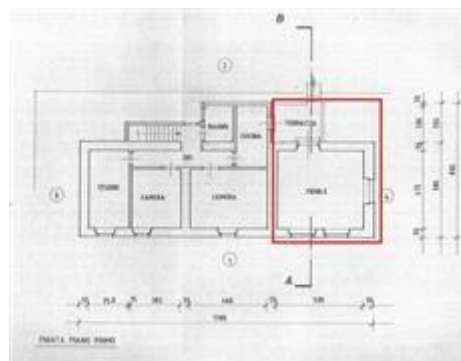
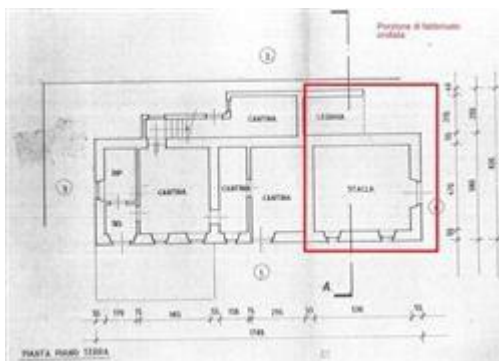
CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'immobile sono stati tenuti in considerazione i seguenti fattori:

lo stato di conservazione dell'immobile ed i necessari lavori di ristrutturazione/manutenzione; le spese per la demolizione e messa in sicurezza della parte parzialmente crollata; della viabilità esistente che necessita di manutenzione per essere carrabile; di eventuali sanatorie interne non rilevabili (solai, tramezzature etc) in quanto non è stato possibile rilevarle dall'esterno per l'ordinanza di divieto assoluto di accesso al fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.000,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e ad una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata e al momento del sopralluogo e della presente perizia, priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un'intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:



- foglio 39 particella 664 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 145, reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a XXX

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata priva al momento del sopralluogo e della presente perizia priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un'intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 667 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 73, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,13 €



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37,50**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata priva al momento del sopralluogo e della presente perizia priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un'intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 668 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 383, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,69 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e



Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media



stato di manutenzione generale:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **385,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 385,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 192,50**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/2 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di porzione di terreno adibita a viabilità privata per raggiungere l'immobile oggetto della presente perizia e una abitazione posta nelle vicinanze. La viabilità risulta essere sterrata priva al momento del sopralluogo e della presente perizia priva di manutenzione. Tale tratto infatti era completamente inaccessibile ed è stato necessario eseguire un'intervento di pulizia ed apertura autorizzato dal Tribunale.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 672 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 192, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **385,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 385,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 192,50**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 345 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4070, reddito agrario 8,41 €, reddito dominicale 7,36 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.100,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 656 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 4405, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 3,87 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **4.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.450,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 3541, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 1,83 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.550,00**



BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 661 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 7, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J



terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 663 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 4147, reddito agrario 4,28 €, reddito dominicale 4,28 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.150,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 665 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 698, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,72 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area



agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 700,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 666 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3 , superficie 4259, reddito agrario 8,80 €, reddito dominicale 7,70 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	



stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.260,00**

BENI IN BARGA LOC. LATRIANI SNC, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

terreno agricolo a BARGA LOC. LATRIANI SNC, frazione Capoluogo per la quota di 1/1 di piena proprietà (XXX)

Trattasi di terreno agricolo privo di coltivazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 669 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1575, reddito agrario 3,25 €, reddito dominicale 2,85 €

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Barga, Castelnuovo di Garfagnana, Borgo a Mozzano e Lucca), i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.575,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.575,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.575,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di LUCCA, conservatoria dei registri immobiliari di PISA, ufficio tecnico di BARGA, agenzie: BARGA, CASTELNUOVO DI GARFAGNANA

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	rustico	0,00	0,00	85.000,00	85.000,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	150,00	75,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	75,00	37,50
D	terreno agricolo	0,00	0,00	385,00	192,50
E	terreno agricolo	0,00	0,00	385,00	192,50



F	terreno agricolo	0,00	0,00	4.100,00	4.100,00
G	terreno agricolo	0,00	0,00	4.450,00	4.450,00
H	terreno agricolo	0,00	0,00	3.550,00	3.550,00
I	terreno agricolo	0,00	0,00	10,00	10,00
J	terreno agricolo	0,00	0,00	4.150,00	4.150,00
K	terreno agricolo	0,00	0,00	700,00	700,00
L	terreno agricolo	0,00	0,00	4.260,00	4.260,00
M	terreno agricolo	0,00	0,00	1.575,00	1.575,00
				108.790,00 €	108.292,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.292,50**

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: **€. 21.258,50**

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: **€. 85.034,00**

data 18/04/2024

il tecnico incaricato
Stefano Toni

