

=====

[REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]

[REDACTED]

Consulente Tecnico : Ing. Marco Bartoloni, Via Scipione Ammirato 38, Firenze

=====

STIMA DI PARTE DEI BENI DI PROPRIETA [REDACTED]

=====

0 - PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marco Bartoloni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Firenze con il nr. 2752, con studio in Firenze Via Scipione Ammirato 38 (tel.-fax 055661868, mail: ingmarcobartoloni@virgilio.it, pec: marco.bartoloni@ingpec.eu) riceveva incarico dal Giudice Delegato [REDACTED] di procedere alla stima di alcuni beni di proprietà [REDACTED] si tratta di beni immobiliari di varia tipologia ubicati in alcune provincie della Toscana e che vengono di seguito elencati:

[REDACTED]

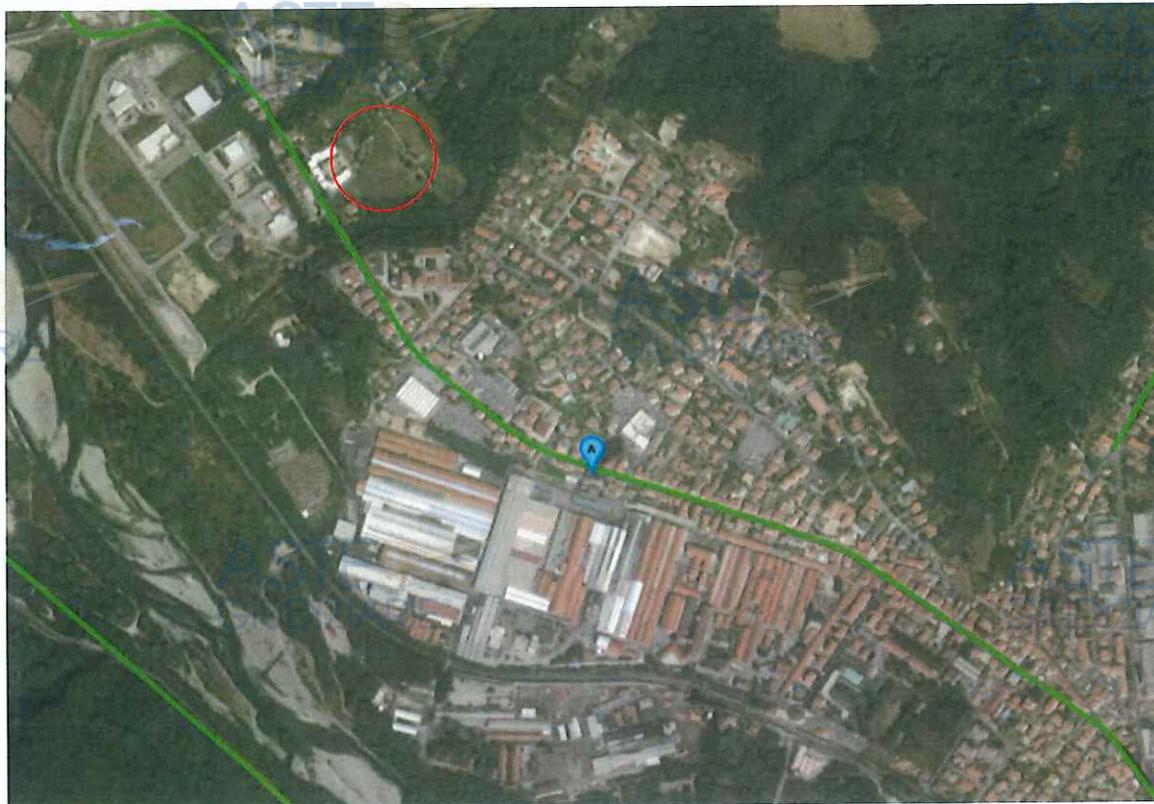
→ 5 - Fornaci di Barga (LU) - Via Motocross - 1 appezzamento di terreno (seminativo)

[REDACTED]

→ **5 - BARGA (LU) - VIA MOTOCROSS, FORNACI DI BARGA - TERRENO
EDIFICABILE**

5.a - inquadramento generale e descrizione dell'immobile - Il bene oggetto della presente valutazione è rappresentato da un appezzamento di terreno ubicato in località Fornaci di Barga, Via Motocross, nel comune di Barga (LU), da cui dista 3,4 Km. Fornaci di Barga è la frazione più importante del comune di Barga e sorge a 164 m. s.l.m.; è attraversata dalla strada Regionale 445 della Garfagnana su cui sono previste autolinee in servizio pubblico ed

è inoltre presenta una stazione ferroviaria, interessata dalla linea ferroviaria Lucca-Aulla. Nella suddetta località sono presenti complessivamente 656 edifici la stragrande maggioranza destinati a edilizia residenziale, con tipologia prevalente in muratura portante e di cui il 70% degli edifici sono stati costruiti prima della classificazione sismica nazionale del 1981. Nella fattispecie si tratta di un appezzamento di terreno posto nelle vicinanze della strada principale che attraversa Fornaci di Barga ed è raggiungibile da una strada secondaria, molto stretta e sterrata nota come Via Motocross. Il terreno è approssimativamente pianeggiante, incolto, di forma approssimativamente rettangolare, ben curato e falciato ed è compreso fra la Via Motocross, la particella 1075 e una strada privata sterrata che conduce ad una colonica posta nella particella 542. Lungo la via Motocross l'appezzamento è delimitato da una recinzione in pali di cemento e fil di ferro mentre invece non esiste alcuna recinzione rispetto alle vicine particelle 1075 e 542.



Proprio questo fatto lascia presupporre che la manutenzione effettuata sulla particella in oggetto sia stata di fatto eseguita dal proprietario della vicina particella 1075.



Per maggiori dettagli si rimanda alla Documentazione Fotografica allegata alla presente Relazione (vedi Allegato n.5.4).

5.b – Potenzialità edificatoria del bene -

██ in data 22 Dicembre 2008 con atto autentificato (preliminare di vendita) da notaio ██████████ rep. N. 32893/6825 terreno incluso nel piano R.N.-P.E.E.P. come da piano particolareggiato di iniziativa pubblica in variante al regolamento urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Barga n. 56 del 24 Settembre 2004 (volume edificabile 7744 mc in parte in area residenziale di completamento e in parte in viabilità pubblica). Il presente atto serve a stipulare contratto definitivo relativamente alla parte con destinazione urbanistica ad Area residenziale di Completamento, compresa la relativa area destinata a viabilità pubblica, la cui superficie era indicata nel contratto preliminare in circa 1051,50 mq, riservandosi di stipulare successivamente il contratto definitivo della restante parte di terreno.

Il Comune di Barga, su richiesta degli allora proprietari ██████████ ██████████ rilascia il 10/03/2010 permesso a costruire nr. 24/2010 per la realizzazione di fabbricato costituito da 6 u.i. da ultimarsi entro tre anni dalla data del rilascio. Viene allegato all'atto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 21/2010

rilasciato dal Comune di Barga, in data 23 marzo 2010, dal quale risulta che l'area in oggetto ricade in "parte aree residenziali di completamento, parte strada".

Il [redacted] a seguito dell'acquisizione del suddetto terreno dai precedenti proprietari, effettua in data 19/06/2013 (prot. nr. 11501) al Comune di Barga richiesta di proroga per la realizzazione dell'edificio in oggetto. Tale richiesta viene rigettata dal comune di Barga in data 28/06/2013 (prot. Nr. 11501/3) "... in quanto in data 10.06.2013 è stato adottato il nuovo Regolamento Urbanistico e pertanto in base al disposto normativo dell'art.77 c.4 della L.R. 1/05 le opere devono essere eseguite entro la validità del permesso a costruire stesso." (vedi Allegato n. 5.7)

Allo stato attuale, dall'esame del certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Barga in data 13 Marzo 2017" (vedi Allegato n. 5.5), risulta quanto segue:

In base al Regolamento Urbanistico approvato con delibera del consiglio comunale n. 17 del 22/03/2014 la particella ha come destinazione urbanistica:

Parte: zona omogenea B0 – aree residenziali sature

Piccola parte: Viabilità – adeguamento – ampliamento strade esistenti.

Le aree residenziali sature sono regolate dall'Art. 14.1 delle norme tecniche secondo cui in tali aree "...Sono consentiti esclusivamente gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente". Ne consegue che il terreno in questione ha perduto la propria vocazione edificatoria a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico del 22/03/2014 secondo il quale, nell'area in esame, il territorio è stato ripensato nelle sue funzioni, passando da "area residenziale di completamento" a "area residenziale satura".

5.c - Individuazione catastale -

I beni in oggetto risultano regolarmente intestati per la piena proprietà a [redacted]

catastralmente essi risultano individuati come segue:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE NCT (CATASTO TERRENI)							
Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Sup.	Reddito	
						Dominicale	Agrario
FORNACI DI BARGA	44	1076	semin./arbor.	2	1086	€ 3,65	€ 2,80

5.d - Provenienza -

- FRAZIONAMENTO del 16/03/2010 protocollo n. LU0045446 in atti dal 16/03/2010

presentato il 15/03/2010 (n. 45446.1/2010)

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/03/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/03/2010 Repertorio n.: 33723 Rogante: [REDACTED] Sede: PIETRASANTA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 3646.1/2010)

5.e - Esistenza di servitù attive e passive e stato di possesso -

Dall'esame dei contratti di acquisto si evince l'esistenza delle seguenti servitù:

- Servitù di metanodotto a favore della S.N.A.M. S.p.A. trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Di Pisa in data 9 settembre 1974 al n. 6735;
- Servitù di passo carrabile e pedonale a favore dei mappali 504-542 regolata da contratto ai rogiti del dott. [REDACTED] in data 20 novembre 1988 rep. 11613/17815 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa in data 18 dicembre 1988 al n. 11951;
- Servitù di passo trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pisa dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 maggio 2002 al n. 6411.

5.f - Previsioni urbanistiche -

Come ampiamente illustrato al precedente punto 5.b, il terreno in questione ha perduto la propria vocazione edificatoria a seguito dell'approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico del 22/03/2014 secondo il quale, nell'area in esame, il territorio è stato ripensato nelle sue funzioni, passando da "area residenziale di completamento" a "area residenziale saturata" che ammette esclusivamente interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.



11.5 – Stima dell'unità immobiliare ubicata in Barga, via Motocross, loc. Fornaci di Barga

Come illustrato al precedente punto 5.b, il terreno in questione ha perduto la propria vocazione edificatoria a seguito dell'approvazione del nuovo R. U. del 22/03/2014 secondo il quale, nell'area in esame, il territorio è stato ripensato nelle sue funzioni, passando da "area residenziale di completamento" a "area residenziale saturo" che ammette esclusivamente interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Pertanto, anche in questo caso, la valutazione del bene viene fatta considerando il terreno agricolo.

Indagini di mercato

Anche in questo caso si fa riferimento ai Valori Agricoli Medi dell' Agenzia del Territorio per il comune in esame raffrontati con le analoghe valutazioni effettuate dall' Osservatorio dei Valori Agricoli (Vedi Allegato 5.7), prendendo come riferimento la coltura seminativo arborato. Si riscontra in questo caso una significativa discordanza fra i valori massimi rilevati (19.000 €/ha per VAM e 29.000 €/ha per OVA). Si ritiene pertanto corretto assumere come prezzo unitario di riferimento il valore OVA in quanto più attuale (i VAM più recenti sono riferiti al 2010).



Ad ulteriore conforto si si veda il soprastante istogramma degli intervalli dei valori unitari delle principali colture nella provincia di Lucca per il 2017.

Stima del lotto

A tali valori unitari andranno poi applicati una serie di coefficienti riduttivi che tengano conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche come ad esempio fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione, ampiezza ecc. Considerando tutto ciò (vedi Allegato n. 5.8) si determina il valore allo stato attuale dell' appezzamento di terreno ubicati nel comune di Barga di proprietà [redacted] pari a 2.992 €. che viene arrotondato a

3.000 €. (tremila euro) e che rappresenta allo stato attuale il più probabile valore di mercato del bene in esame.

1 [redacted]

[redacted]



12 – Conclusioni

In base alle indagini precedentemente effettuate (vedi anche Allegato 10.1 e 10.2), il più probabile valore di mercato dei beni richiesti di proprietà del [redacted] può essere rappresentato come segue:



- Barga, Via Motocross, località Fornaci di Barga

€. 3.000,00





5 – Fornaci da Braga, via Motocross

Allegato n. 5.1 – Fornaci di Barga - Documentazione reperita presso l’Agenzia del Territorio

5.1.1 – Foglio di mappa

5.1.2 – Visure storiche

Allegato n. 5.2 – Fornaci di Barga – Individuazione catastale dei beni

Allegato n. 5.3 – Fornaci di Barga – Sovrapposizione fra vista da satellite e catastale

Allegato n. 5.4 – Fornaci di Barga – Documentazione fotografica

Allegato n. 5.5 – Fornaci di Barga – Certificato di Destinazione Urbanistica

Allegato n. 5.6 – Fornaci di Barga – Diniego alla richiesta di proroga del Permesso a Costruire

Allegato n. 5.7 – Fornaci di Barga - Quotazioni terreni (V.A.M. e O.V.A.)

Allegato n. 5.8 – Fornaci di Barga – Riepilogo Valore di mercato

