

TRIBUNALE DI LUCCA

 LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
PROCEDURE 6/2023-7/2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIULIA SIMONI

GESTORE DELLA CRISI: DOTT. MIRKO PARDINI

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

Il **Dott. Mirko Pardini**, ha conferito allo scrivente **dott. Alessandro Cinelli**, geometra libero professionista con studio in Lucca via delle Tagliate III nc 30 S.Marco Lucca, l'incarico di stimare il bene immobile posto in Comune di Barga frazione Castelvechio Pascoli loc. Foresta di Sopra predisponendo, all'uopo, la relazione che dovrà avere i seguenti contenuti:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli

Via delle Tagliate III Trav.I nr.30 - 55100 - Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.:3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificativa dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) situazione urbanistica del bene;

6) stima del valore finale del bene;

Ricevuto l'incarico il sottoscritto ha effettuato i seguenti adempimenti

-Visure ipocatastali presso la Conservatoria dei RR.II. di Pisa e l'Agenzia delle Entrate Territorio di Lucca al fine di identificare i beni immobili di proprietà del soggetto richiesto al fine di accertare i dati identificativi e catastali e le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli;

-Richiesta presso il comune di Barga del Certificato di Destinazione Urbanistica;

RELAZIONE DESCRITTIVA

BENE POSTO IN BARGA FRAZ. CASTEVECCHIO PASCOLI

A- appezzamento di terreno di Metri quadri catastali 3785 o quanti siano, posto ove sopra in località Foresta di Sopra di forma irregolare.

Intestazione catastale

n. Barga 17/06/1975

Prop. X 1/2 in regime di comunione dei beni con

n. Barga il 01/02/1978

Prop. X 1/2 in regime di comunione dei beni con

Via delle Tagliate III Trav.I nr.30 - 55100 - Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.:3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

foglio 28 particella 2155 vigneto cl 2 mq 3785 r.d. 12,71
r.a. 8,80

CONFINI:

il bene confina nel suo complesso con le particelle 2004-2154-
2153 del foglio 28 salvo se altri



Via delle Tagliate III Trav. I nr. 30 - 55100 - Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.: 3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PROVENIENZA:

Il bene è pervenuto per i propri diritti ai sigg. _____
i _____ e _____ per atto notaio Tolomei Roberto di
Viareggio del 08/06/2007 rep. 138201- (mod. Unico 8976.1/2007.
Da potere del sig. _____ no nato a Barga il _____
c.f. _____

Al sig. _____ il bene pervenne per atto notaio Tolomei
di Camporgiano del 06/08/1982 rep. 16321 vol. 54 n. 703 reg.
25/08/1982.

CONFORMITA' URBANISTICA ADEMPIMENTI LEGGE 47/85

Il terreno ricade secondo il **Regolamento Urbanistico** del Comune
di Barga in parte con destinazioni "Orti Urbani" , "Area a Verde
Privato" e d in parte a "Area agricola di Frangia Urbana".

Secondo il **PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE** il terreno è compreso
in "Aree a prevalente caratterizzazione Forestale" ART. 30
Ed in "Aree Agricole Periurbane di pertinenza degli insediamenti
storici e di Fondovalle" .

CONSISTENZA:

Mq 3.785 x100% = mq 3.785

VALORE:

Da indagini di mercato svolte, considerando la destinazione
urbanistica, ed il fatto che sul terreno oggetto di stima è
ubicato il trattamento delle acque reflue di altro immobile di

Via delle Tagliate III Trav.I nr.30 - 55100 - Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.:3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

soggetti terzi, il sottoscritto ritiene congruo il valore di Euro sei a metro quadro.

Avremo pertanto come valore commerciale:

mq 3.785 a € 6,00/mq = Euro 22.710,00

Riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzie per vizi, per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

VALORE DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

Euro 18.168,00 (Euro diciottomilacentosessantottozerocents)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

ISCRIZIONE 5458 DEL 06/09/2007

Ipoteca Volontaria atto notaio Tolomei del 31/08/2007 rep. 138576

Capitale: € 350.000,00 Interessi : 350.000,00

Totale € 700.000,00

A Favore: Banco di Lucca SpA

Contro:

Grava per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di :

Via delle Tagliate III Trav.I nr.30 - 55100 - Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.:3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale, è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ISCRIZIONE 2125 DEL 29/06/2018

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da

Tribunale di Lucca in data 18/05/2018 rep. 885

Capitale: 10.953,18

Totale: 20.000,00

A favore: Banca Versilia Lunigiana e Garfagnana con sede in

Pietrasanta.

Contro:

Grava per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di

Annotazioni.

Annotazione presentata il 05/05/2023 Servizio di P.I. Pisa

Rep. 1160 -Restrizioni di Beni.

ISCRIZIONE 3586 DEL 28/11/2016

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso da

Tribunale di Lucca in data 16/11/2016 rep. 3661

Capitale: 113.867,79

Totale : 170.000,00

A Favore: Unicredit SpA con sede in Roma

Contro

Via delle Tagliate III Trav.I nr.30 - 55100 - Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.:3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

Grava per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di _____

1 in comunione dei beni con _____

Grava per la quota di 1/2 del diritto di proprietà di _____

in comunione dei beni con _____

Annotazioni.

 Annotazione presentata il 05/05/2023 Servizio di P.I. Pisa

Rep. 1159 -Restrizioni di Beni





- LIMITI ED ASSUNZIONI



- 1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a totale carico dell'acquirente.
- In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:
- Non sono state effettuate misurazioni per verificare la consistenza del terreno.
- Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;









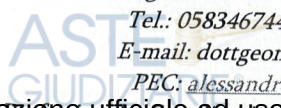


Via delle Tagliate III Trav.I nr.30 - 55100 - Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.:3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it





- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.
- Non sono state eseguite azioni di riconfinamento della particella per verificarne la conformità catastale.
- INOLTRE:
- Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.
- Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Lucca lì, 22 settembre 2026

Il tecnico

 dott. Alessandro Cinelli geometra



Via delle Tagliate III Trav.I nr.30 - 55100 – Lucca (LU)

Tel.: 0583467442 Cell.:3488263972

E-mail: dottgeom.cinelli@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

