

## RELAZIONE DEL CONSULENTE VALUTATORE

Relazione relativa alla valutazione della piena proprietà di terreni catastalmente boschivi e agricoli posti in Frazione di Levigliani nel comune di Stazzema (Lucca)

Della seguente proprietà:

La sottoscritta arch. Barbara Bigazzi con studio in Forte dei Marmi Via Piave n. 137, iscritto all'ordine degli Architetti della prov. di Lucca al n.676, veniva nominato consulente stimatore in data 12 settembre 2018 dal curatore dott. Giuseppe Buscemi, nell'ambito della procedura di liquidazione della , in ordine alla valutazione del compendio immobiliare summenzionato.

La sottoscritta, ricevuto l'incarico e presa visione della documentazione urbanistica e catastale, ha provveduto ad effettuare la seguente ricognizione in loco. Ricognizione del 15 febbraio 2021 svoltesi con esito positivo.

Nella fase di incarico, trattandosi di terreno agricolo, è stato richiesto il completamento e l'integrazione dei documenti allegati derivanti da prelevamento dei rispettivi Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU), presso i pubblici depositari.

Per quanto sopra, ritenuto di aver acquisito tutti gli elementi conoscitivi ed assunto le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico, la scrivente espone come appresso le risultanze delle indagini svolte e le conseguenti valutazioni.

## CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA E DESCRIZIONE DEL TERRENO



I terreni oggetto della presente consulenza estimativa sono ubicati nella frazione di Levigliani nel Comune di Stazzema, in provincia di Lucca.

Levigliani é un antico borgo montano che sorge nel cuore delle Alpi Apuane, tra la Versilia e la Garfagnana, sulla pendice del Monte Corchia, a 582 metri sul livello del mare; i residenti sono attualmente 334. Gli abitanti del borgo sono autoctoni con la presenza di qualche straniero.

Dal punto di vista turistico tra le principale attrattive di Levigliani il **Corchia Park** che comprende : l'***Antro del Corchia***, sistema carsico che rappresenta uno dei più grandi ambienti ipogei d'Europa e tra i più vasti al mondo; le ***Miniere d'Argento Vivo***: si trattava di miniere di cinabro da cui si estraeva il mercurio: l'unico metallo liquido. Il primo documento ufficiale che attesta l'esistenza di queste miniere risale al 1153.

Altra attrattiva le **Cave di Marmo Arabescato**, che sono il fulcro economico del paese e data la bellezza danno la possibilità, di visitarle, sempre accompagnati.

La zona è caratterizzata da terreni coperti di boschi di faggi e di castagni e nelle aree



più pianeggianti un po' di coltura per soddisfare le esigenze personali.

Il paese si raggiunge con la Strada Provinciale di Arni che attraversa le frazioni dell'Alta Versilia e che collega la Versilia alla Garfagnana.

I terreni oggetto della nostra relazione si trovano sotto la cresta del Monte Corchia ed hanno forma irregolare, con giacitura in pendio.

Si accede al compendio da Stradello dello Zeppolino, tra le case che si trovano al limitare del paese verso la cima del monte. Lo stradello, all'inizio pavimentato, appare in lieve salita e si trasforma poi in sentiero irto che sale nel bosco.

Altra via di accesso da Strada Vicinale di Morlo sterrata, molto più lunga, che si può prendere al di fuori del paese, che ho percorso ma dalla quale non sono riuscita ad individuare i terreni né tantomeno il fabbricato. Il paese dista dal compendio circa 500m.



**Stradello dello Zeppolino**

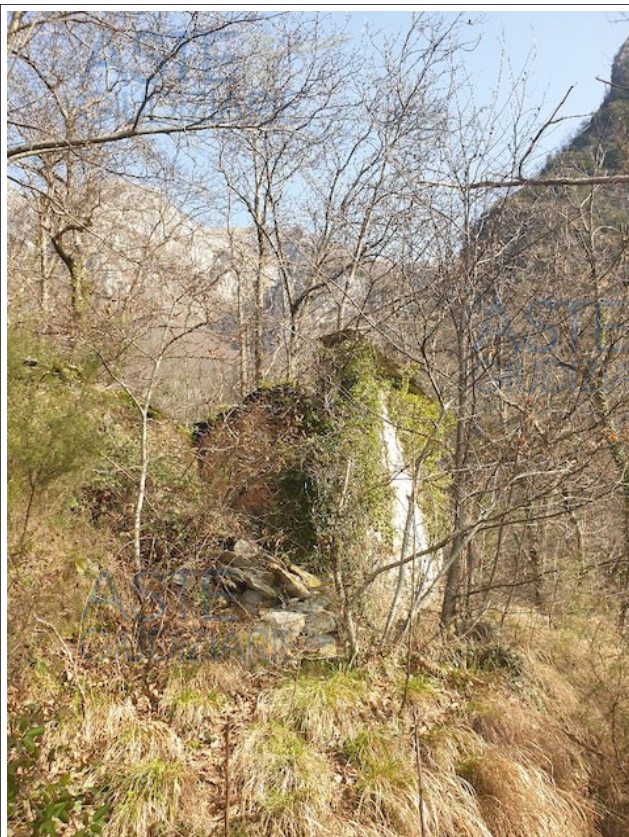


**Sentiero**





**Sentiero**



**Fabbricato rurale diruto**



**Vista del fabbricato e del terreno, incolto ed a bosco**

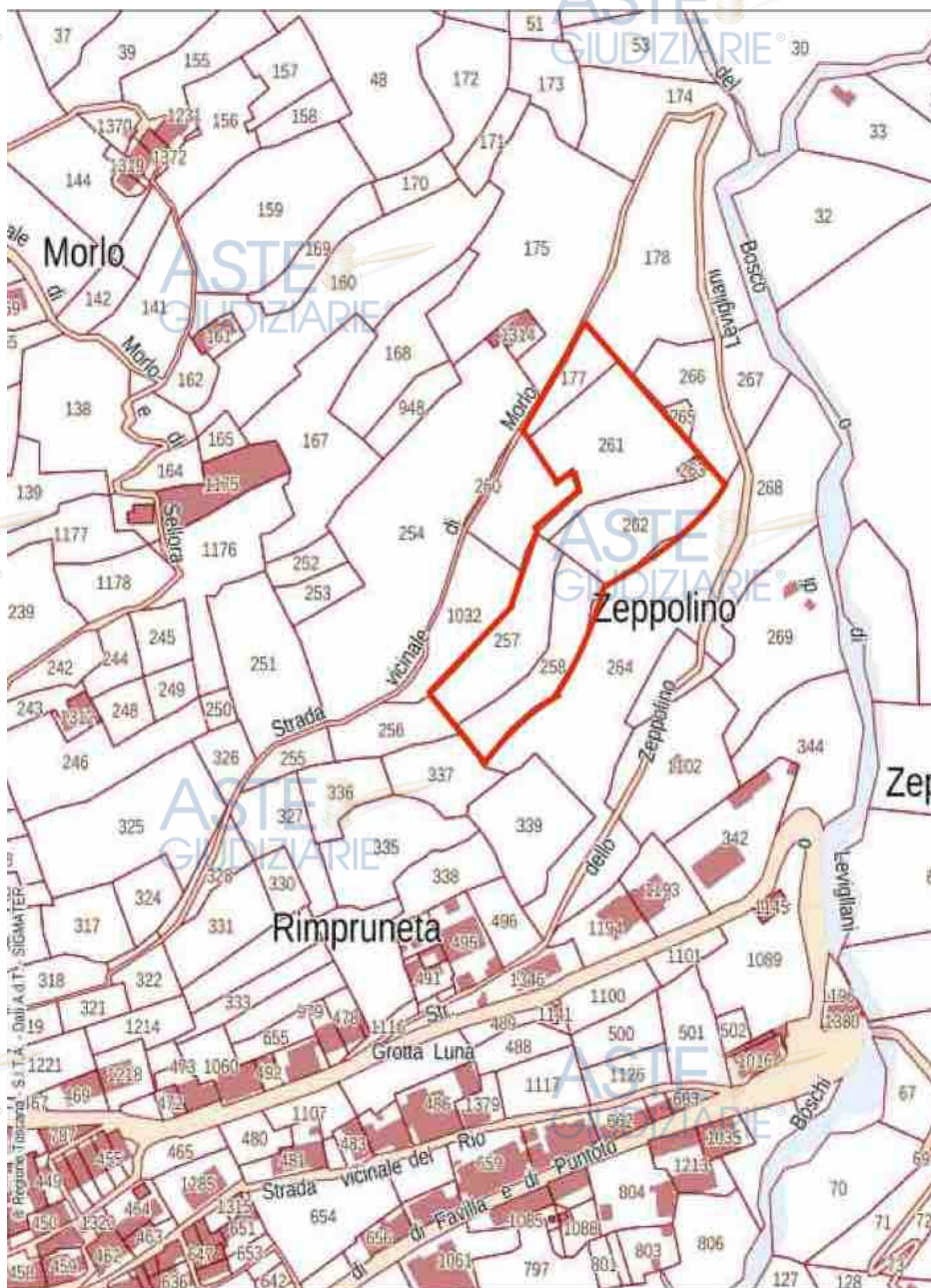


Dal punto di vista urbanistico il terreno, per come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 10/03/2021 (prot.n.1393/2005 del 25/02/2021) ricade in *Aree Boscate*.

Alla data del sopralluogo (15/2/2021) il compendio si presentava “incolto”.

A corredo dei terreni piccolo fabbricato rurale, accatastato alla sezione terreni, totalmente diruto, privo di tetto e muri parzialmente franati, posizionato su uno spuntone di roccia.

### IDENTIFICATIVI CATASTALI



Gli appezzamenti di terreno in esame risultano identificati al Catasto Terreni del Comune di Stazzema al foglio 20:

Particella	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
177	Bosco Ceduo	4	mq.300	€0,90	€0,05
257	Seminativo	2	mq.840	€1,30	€1,95
258	Cast.Frutto	3	mq.710	€0,66	€0,22
261	Seminativo	2	mq.1300	€2,01	€3,02
262	Cast.Frutto	3	mq.830	€0,77	€0,26
263	Fabb. Rurale		mq.39		

Le particelle risultano intestate a

, Proprietà per 1/1, pervenute in Atto Pubblico del 24/10/2002, prot.00068708 in atti dal 26/3/2003 Repertorio:n.183626 Rogante: Maccheroni Emilio.

## **DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE**

Il Comune di Stazzema, per le particelle in esame, visto il Regolamento Urbanistico con annesse prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, approvato con Deliberazione C.C. n.32 del 12.07.2010 e pubblicato sul BURT n. 37 del 15/09/2010, definisce l'area dove ricadono le particelle sopra riportate in zona all'esterno del perimetro del Centro Abitato, in Territorio Rurale.

L'art.11 delle NTA dell'RU disciplina gli interventi possibili sui manufatti in Territorio Rurale: interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compresi gli ampliamenti ove consentito.  
Sulle particelle insistono i vincoli:

- “Parco Naturale Regionale Alpi Apuane”, L.R. 65/1997;

- “Territorio coperto da Foreste e bosco”, art.142 DL 42/2004 lettera G e Art.37 LR 39/2000;

- “Idrogeologico” R.D. 3267/1933

### **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno procedere con quello a “valore di mercato”.

Il valore di mercato determinato con il criterio “sintetico comparativo” rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento. Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

### **INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO**

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che per terreni ricadenti in zona esterna al perimetro del centro abitato, in territorio rurale, i valori mediamente oscillano tra

- $V_{min}$  €/Ha 1.000,00;

•Vmax €/Ha 6.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità “bosco e seminativi” distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 1 a 3 Ettari.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una minore appetibilità dovuta all'ubicazione in alta montagna.

Al solo fine informativo si riportano i valori di mercato relativi all'annualità 2010 contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia del Territorio i Valori Agricoli Medi riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Stazzema, che sono gli ultimi valori reperiti:  
Comune: Stazzema; Regione Agraria n°5: Alta Versilia

BOSCO CEDUO	Euro/Ha 4000,00
CASTAGNETO DA FRUTTO	Euro/Ha 4000,00
SEMINATIVO	Euro/Ha 17000,00

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL TERRENO**

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie dei terreni in esame con particolare riferimento alla disagiata accessibilità; alla particolare ubicazione sotto la vetta del Monte Corchia, si ritiene attribuire circa la metà del valore massimo riscontrato nelle indagini di mercato.

Per quanto riguarda il Fabbricato rurale, di mq.39 circa, dopo aver fatto il passaggio al Catasto fabbricati, avendo perso il suo requisito di ruralità, visto il Regolamento



Urbanistico che prevede la ristrutturazione e l'eventuale ampliamento, nonostante il disagiata accesso, comparandolo ad altre proprietà situate nel solito comune ma non nella stessa località, possiamo stabilire un prezzo a €/mq. 200,00:

BOSCO CEDUO	Euro/Ha 2000,00
CASTAGNETO DA FRUTTO	Euro/Ha 1000,00
SEMINATIVO	Euro/Ha 5000,00
FABBRICATO RURALE	Euro/mq. 200,00

### VALUTAZIONE

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha:

Particella	Qualità	€/mq	Superficie	Prezzo
177	Bosco Ceduo	€2,00	mq.300	€600,00
257	Seminativo	€5,00	mq.840	€4.200,00
258	Cast.Frutto	€2,00	mq.710	€1.420,00
261	Seminativo	€2,00	mq.1300	€2.600,00
262	Cast.Frutto	€2,00	mq.830	€1.660,00
263	Fabb. Rurale	€200,00	mq.39	€7.800,00

### CONCLUSIONI

Con la presente perizia tecnico-estimativa si determina come più probabile valore venale del compendio sopra descritto di:

**€ 16.620,00 (euro sedicimilaseicentoventi/00).**