

Ae

Dott. Cinelli Alessandro geometra

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

- o - o - o -

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

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

Ae

Dott. Cinelli Alessandro geometra

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

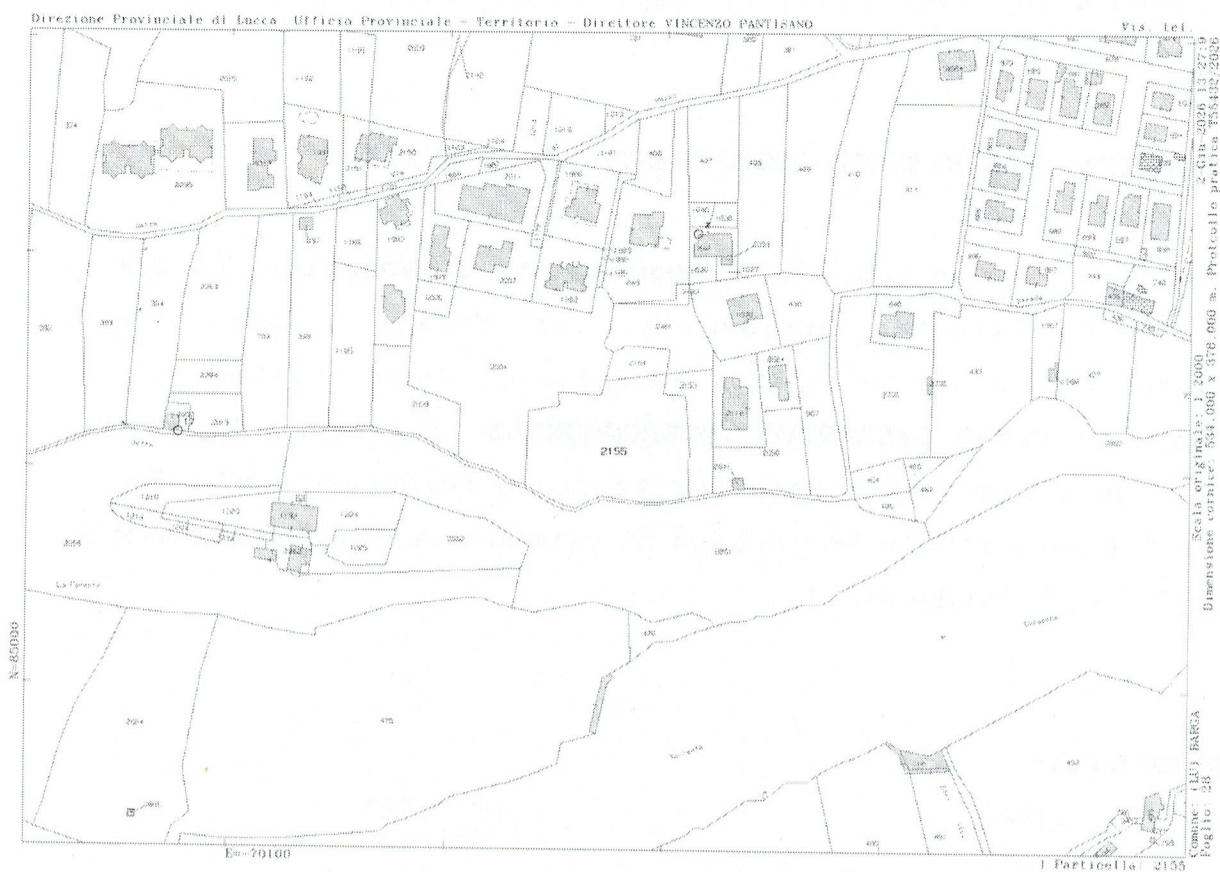
PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

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



Ae

Dott. Cinelli Alessandro geometra

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. _____ mo 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

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

Ae

Dott. Cinelli Alessandro geometra

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

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

Ae

Dott. Cinelli Alessandro geometra

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: _____ l.

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 _____ l.

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

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

Ae

Dott. Cinelli Alessandro geometra

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

i 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

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

Ae

Dott. Cinelli Alessandro geometra

- 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

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

Dott. Cinelli Alessandro 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

R.C. Professionale: Cattolica Assicurazioni Polizza n°01955232000344

