

TRIBUNALE DI LUCCA
SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento N° 51/2023

Curatore : Dott. Donato Bellomo
. 0 . 0 .

Con lettera di conferimento mandato del Curatore Dott. Donato Bellomo, lo scrivente Ing. Stefano Kostner riceveva l'incarico di perito stimatore del fallimento in oggetto per la **concretizzazione e stima delle proprietà immobiliari in Viareggio riconducibili alla società .**

Ricevuto l'incarico il sottoscritto ha effettuato i seguenti adempimenti :

- Visure ipocatastali presso la Conservatoria di Lucca e l'Ufficio del Territorio di Lucca al fine di identificare i beni immobili in oggetto di proprietà della società fallita;
- sopralluoghi presso il comune di Viareggio per la ricerca e visione della documentazione urbanistica relativa agli immobili oggetto della procedura;
- accessi presso gli immobili di cui trattasi per verificare e accertare quanto assentito con le C.E. nonché lo stato di fatto esistente in loco con le eventuali variazioni e/o difformità incompatibili con i documenti edilizi-urbanistici.

Dalle visure ipocatastali risulta che la società fallita è proprietaria dei seguenti beni immobili posti in Viareggio (Lu):

- A. Unità immobiliare per civile abitazione, corredata da due vani cantina, posta in Viareggio, via Cristoforo Colombo n.19. Censito al Catasto Fabbricati nel foglio 8 con i mappali 49 sub.5, 49 sub.6, 49 sub.8.
- B. Unità immobiliare per civile abitazione sita in Comune di Viareggio, via Cristoforo Colombo 23. Censita al Catasto Fabbricati nel foglio 8 con il mappale 52 sub.4.
- C. Unità immobiliare ad uso ufficio , corredata di vano cantina e garage, sita in Comune di Viareggio via Mazzini 22. Censita al Catasto Fabbricati nel foglio 12 con i mappali 401 sub.104, 401 sub.97, 401 sub.99.

D. Fabbricato ad uso direzionale posto in Comune di Viareggio, via Aurelia Nord n.138. Censito al Catasto Fabbricati nel foglio 15 con il mappale 465 sub.3.

La presente relazione ha per oggetto la descrizione e stima il cespite D

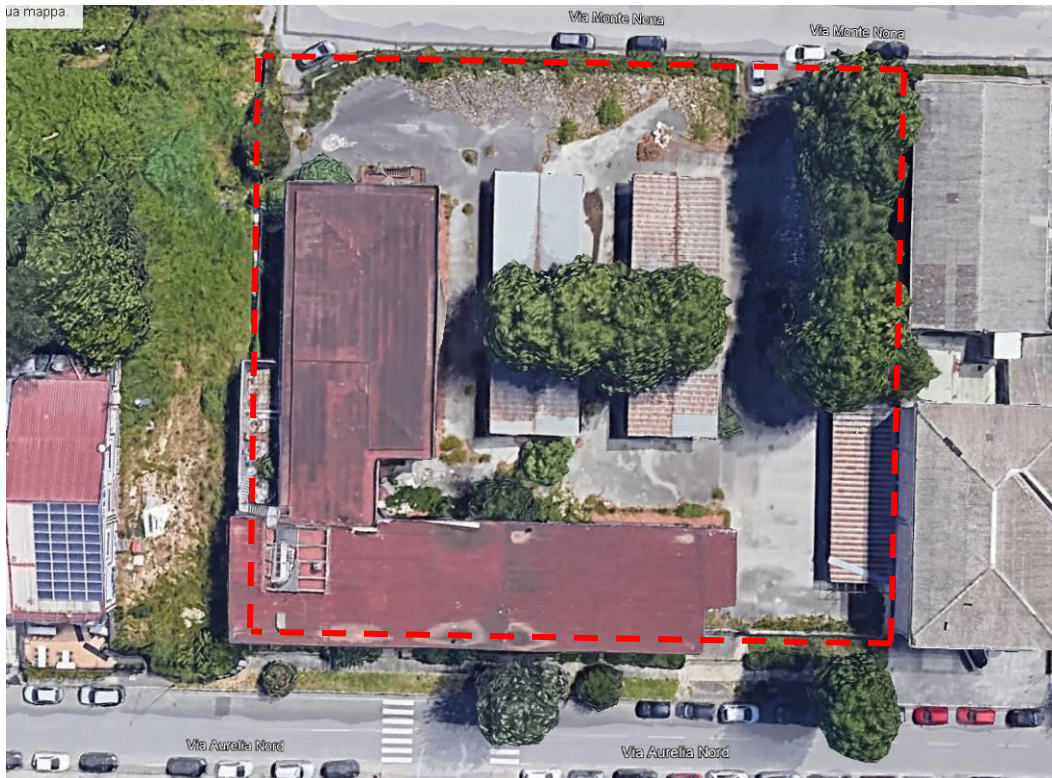
. 0 . 0 .

RELAZIONE

Descrizione e stima dei beni immobili

CESPITE D) Edificio ad uso Industriale/Produttivo in parte utilizzato a direzionale funzionale della parte produttiva, posto in Viareggio, via Aurelia Nord n.138.





La Piena proprietà di un fabbricato terra tetto elevato a due piani ad uso Industriale-produttivo in parte utilizzato a direzionale funzionale all'attività produttiva, che insiste su di un'area di mq. catastali 4170 (nella concessione è indicata una superficie del lotto leggermente inferiore e pari a mq. 4116), di cui circa mq.1630 coperti dal fabbricato e dalle tettoie a parcheggio.

Trattasi di un edificio disposto su due livelli (piano terreno con altezza interna di progetto circa di ml 4.10 e piano primo con altezza interna di progetto di circa ml

3,60-3,45), con pianta a forma di Elle, corredato di ampia area di pertinenza pavimentata dove sono presenti cinque tettoie per ricovero autoveicoli della superficie complessiva di circa mq 655,00. Il fabbricato ha forma ad L, la porzione che fronteggia la Via Aurelia ha altezza sottogronda di circa ml 8.75 misurata sul lato strada e circa ml 8,70 misurata lato piazzali interni, mentre la porzione perpendicolare alla via Aurelia ha altezza misurata sottogronda di circa ml 8,10.

Al complesso si accede sia dalla via Aurelia tramite cancello carrabile che dalla via Monte Nona tramite altri due cancelli carrabili e uno pedonale, all'immobile si accede anche direttamente dalla via Aurelia tramite alcune porte pedonali.

L'intero complesso (fabbricato, tettoie e terreno) è in stato di completo abbandono in scadenti condizioni di conservazione e manutenzione anche in conseguenza dell'occupazione da parte di terzi che hanno danneggiato l'esterno dello stabile e praticamente distrutto le finiture interne e l'impiantistica.

Si precisa che, in considerazione delle scadenti condizioni igienico sanitarie in cui versa l'interno del fabbricato, lo scrivente ha eseguito solo una verifica sommaria della consistenza interna e delle caratteristiche e finiture dell'immobile. Per la descrizione dello stato interno si allegano alcune foto.



Sopra foto prospetto lato Via Aurelia

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P.Gemignani





Sotto Foto piazzali e tettoie



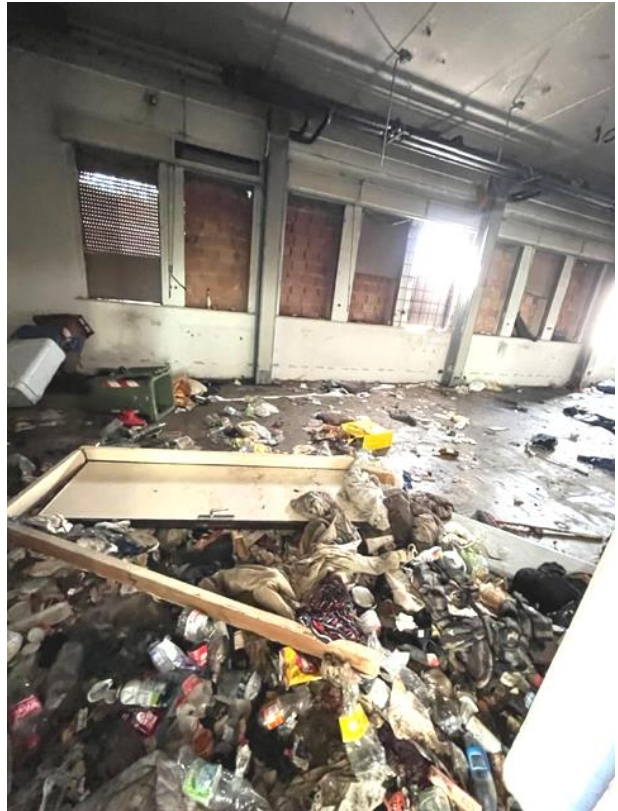


Sotto Foto interne descrittive dello stato di degrado



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P.Gemignani



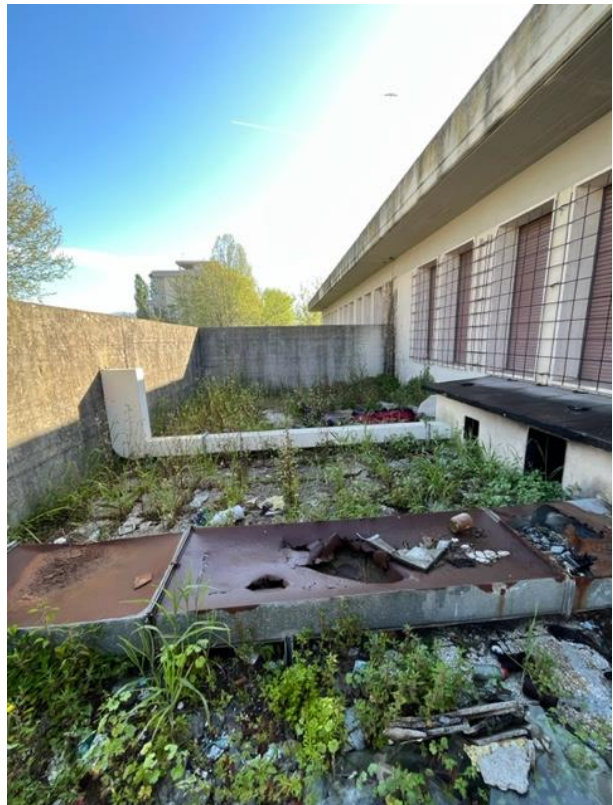
STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P.Gemignani





Sotto Foto terrazzo piano primo



Consistenza superficie commerciale:

calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vari piani :

- piano terra (H=4.10 circa) mq. 975,00 circa x 100% =	mq	975,00
- piano primo (H=3,50 circa) mq.890,00 circa x 100% =	mq	890,00
- terrazzi (trattasi di aree utilizzate prevalentemente per il posizionamento di impianti e quindi si considera un coefficiente di ragguglio ridotto) mq 110 circa x 10% =	mq	11,00
- tettoie esterne (viste le importanti dimensioni complessive e la limitata altezza delle tettoie, che possano essere utilizzate in pratica solo per il parcheggio delle autovetture e non per lo stoccaggio di materiale, si considera un coefficiente di ragguglio ridotto) circa mq.655,00 x 15%=	mq	98.25
- terreno residuo mq. 2540 circa x 2%=	<u>mq</u>	<u>50,80</u>
Totale superficie commerciale	mq	2025.05

Caratteristiche tecniche e rifiniture:

Da quanto è stato possibile desumere dall'esame visivo dello stato dei luoghi, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- Struttura portante del fabbricato in c.a.;
- Tamponature esterne in laterizio intonacato;
- Tetto in parte piano coperto con guaina e parte a padiglione coperto con guaina;
- Pensiline esterne parte in carpenteria metallica zincata e parte in carpenteria metallica normale entrambe coperte in lamiera metallica;
- Al piano terreno del fabbricato con ingresso dall'esterno lato Via Aurelia esiste un locale adibito a Cabina Enel e uno a Cabina di Trasformazione;
- Piazzali esterni sono in gran parte asfaltati.

Il complesso (fabbricato e tettoie) è stato edificato e ampliato in tempi diversi, a partire dal 1961 sino all'ultimo intervento eseguito nel 1995, presenta quindi una certa vetustà strutturale e impiantistica. Da alcuni anni il complesso è in stato di completo abbandono ed è stato oggetto dell'occupazione da parte di terzi che lo

hanno fortemente danneggiato sia internamente che esternamente, internamente le finiture e l'impiantistica sono praticamente distrutti. Nel complesso l'immobile versa in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione.

Si precisa che, in considerazione delle scadenti condizioni igienico sanitarie in cui versa l'interno del fabbricato, lo scrivente ha eseguito solo una verifica sommaria della consistenza interna e delle caratteristiche e finiture dell'immobile. Per la descrizione dello stato interno si allegano alcune foto.

Confini:

mappale 454, via Aurelia, mappale 616, via Monte Nona, s.s.a.

Referenze catastali:

l'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, al giusto conto, foglio 15 mappale 465 sub.3, categoria D/7, R.C. € 13.593,15 privo di dati censuari.

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il subalterno 3 del mappale 465 è stato oggetto di variazione del 05.06.2000 pratica n.107868 in atti dal 05.06.2000 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione.

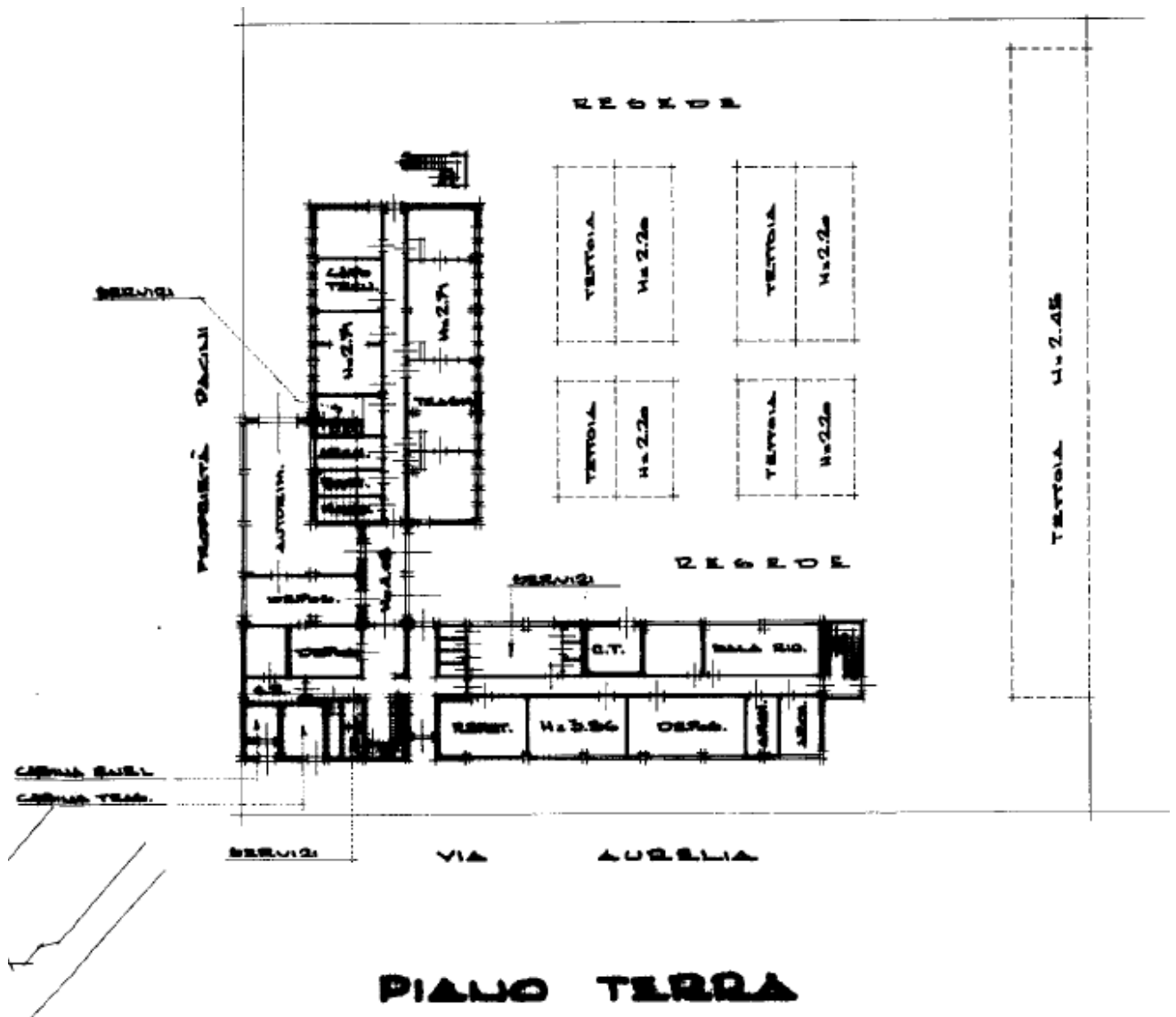
Gli originari subalterni 1 e 2 del mappale 465 vennero fusi nel subalterno 3 a seguito di variazione per ampliamento del 26.03.1980 in atti dal 01.06.1990 (n.1683/1980).

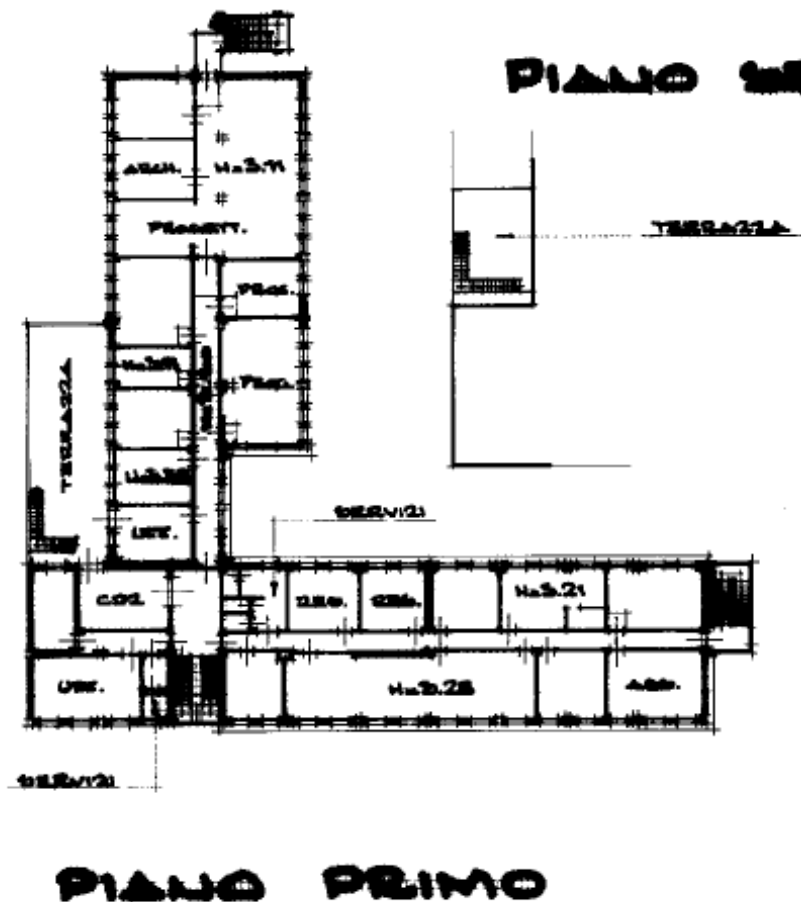
La particella 465 deriva dalla particella 108/c e la particella 674 deriva dalla particella 455/c e che con Tipo Mappale n.275.1/1980 del 26/03/1980 (prot.35898) la particella 674 venne soppressa e unita alla particella 465.

La planimetria è leggermente difforme dallo stato di fatto, dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sono state rilevate alcune leggere differenze nella distribuzione interna e l'altezza delle tettoie centrali esterne è diversa da quanto rilevato (altezza indicata in planimetria ml 2,20 altezza rilevata ml 2,35 circa) .

Per regolarizzare la conformità catastale dovrà essere presentata una nuova planimetria catastale ad aggiornamento (con relativa pratica DOCFA), con il preventivo rilievo dello stato dei luoghi, viste le dimensioni dell'immobile si stima un costo complessivo di € 2.000,00 per la presentazione della nuova planimetria catastale .

Sotto estratto planimetrie catastali fuori scala





Provenienza:

la piena proprietà sul compendio immobiliare pervenne alla _____ per acquisto da _____ con atto del Notaio Fabio Monaco del 12.12.2001 rep.n.26566 trascritto a Lucca il 27.12.2001 al n.13768.

Con atto del Notaio Fabio Monaco rep.n.51482 del 23.12.2014, trascritto a Lucca il 29.12.2014 al n. part. 11887, la _____ venne fusa per incorporazione nella _____

SITUAZIONE EDILIZIA-URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Viareggio, sono stati rintracciati i seguenti titoli abilitativi:

ELENCO ATTI AUTORIZZATIVI

- nella sua originaria consistenza il fabbricato venne edificato con Licenza Edilizia n.470 del 06.11.1961, rilasciata dal Comune di Viareggio, avente

per oggetto la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino – garage.

Richiedente (dalle ricerche eseguite presso gli archivi comunali non sono stati rintracciati atti autorizzativi precedenti a questo).

- Licenza Edilizia n.268 del 11.08.1972, rilasciata dal Comune di Viareggio, avente per oggetto la sopraelevazione del centro tecnico di Viareggio. ;
- Licenza Edilizia n.247 del 24.09.1974, rilasciate dal Comune di Viareggio, avente per oggetto l'Ampliamento del Centro Tecnico ed ampliamento della tettoia nel cortile. ;
- Concessione Edilizia n.372 del 27.11.1989, rilasciata dal Comune di Viareggio, avente per oggetto ampliamento di fabbricato esistente ad uso centrale
- Concessione Edilizia n.26 del 04.02.1992, rilasciata dal Comune di Viareggio, variante in corso d'opera alla C.E. 372 del 89, avente per oggetto la ristrutturazione di locali a P.T. per inserimento di cabina Enel e di trasformazione e la realizzazione di terrazzo a quota copertura per alloggiamento macchine di condizionamento.
- Concessione Edilizia n.132 del 30.05.1995, rilasciate dal Comune di Viareggio, avente per oggetto il completamento delle opere di cui alle C.E. n° 372/89 e n° 26/92. Richiedente
spa. Si fa rilevare che il riscontro per la verifica di conformità è stato eseguito prendendo a riferimento gli elaborati grafici allegati a questo ultimo atto autorizzativo nel quel è rappresentato l'intero complesso .

Previsioni urbanistiche e vincoli

Secondo il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera del C.C. n° 52 del 04-11-2020, esecutivo dal 17-01-2020 (scadenza teorica del vincolo 17-01-2025), l'area all'interno della quale è ricompreso il complesso in oggetto ricade in art. 57 "aree di Trasformazione urbanistica". Il Regolamento Urbanistico individua all'interni del territorio urbanizzato alcune aree di trasformazione, nelle

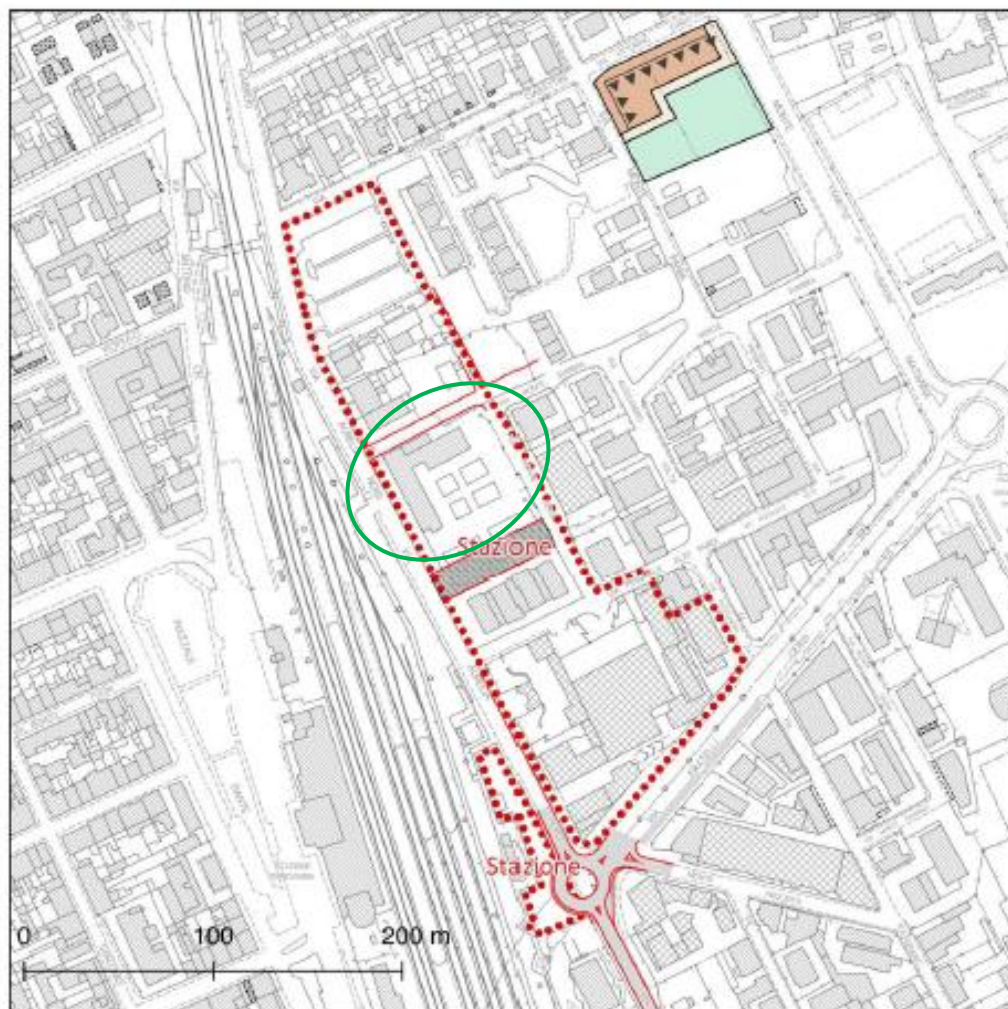
quali sono consentite nuove urbanizzazioni ed edificazioni, ristrutturazioni urbanistiche del patrimonio esistente. Il complesso in oggetto ricade all'interno dell'Area di trasformazione denominata "t) 9_2.01- Stazione Centrale. La disciplina di intervento nelle Aree di Trasformazione è definita da apposite Schede comprese nel Regolamento Urbanistico Allegato D1 alle N.T.A. (Scheda Norma n. 9_2.01 denominata "Stazione Centrale" - scheda che viene allegata alla presente perizia).

Sotto un estratto della citata Scheda Norma

Scheda n.	9_2.01	Nome dell'area	Stazione Centrale/Via della Gronda
-----------	--------	----------------	------------------------------------

D.M. 1444/68

Zona Omogenea D per la parte collocata in Via della Gronda, Zona omogenea B, D ed F per la parte della Stazione.



Legenda

- perimetro area di trasformazione disciplina dei suoli
- Parcheggio Pubblico

1. Descrizione

Contesto dell'area

Trattasi di due aree ubicate in zone diverse. La prima è localizzata tra via della Gronda e lo svincolo della Variante Aurelia ed ha destinazione commerciale, l'altra comprende un'ampia zona a prevalente destinazione commerciale-artigianale lungo la via Aurelia Nord nei pressi della Stazione ed è delimitata da via Fratelli Cervi e via Ottone Ciabattini. L'area retrostante la stazione riveste un ruolo strategico per l'utilizzo della linea ferroviaria.

Condizioni attuali dell'area

Aree con volumetrie residenziali, commerciali, artigianali e di servizio prevalentemente dismesse.

Condizioni ambientali

La zona è caratterizzata dalla presenza di volumetrie residenziali nonché commerciali, artigianali e di servizio prevalentemente dismesse. La scheda riguarda due aree che si caratterizzano per contesti differenti, di cui di seguito sono sintetizzate le principali caratteristiche.

STAZIONE: In relazione agli aspetti di sostenibilità ambientale, l'area è servita dalla rete acquedottistica e dalla rete fognaria. L'area si presenta critica dal punto di vista acustico ed è soggetta a notevole inquinamento acustico per la presenza della linea ferroviaria Parma-Roma ed il tracciato dell'Aurelia. Nel Piano di Classificazione Acustica la zona è localizzata in CLASSE IV – "Aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie". In relazione alla mappatura acustica del rumore ferroviario, per quanto riguarda l'indicatore LDEN, l'area è interessata da livelli prossimi ai 65 dB. In relazione all'inquinamento elettromagnetico è presente, in corrispondenza del confine sud, il tracciato della linea AT 132 kV Pietrasanta Viareggio gestita da ENEL e della linea AT Cascina Viareggio gestita da RFI.

A sud ovest, in area esterna ma in diretta prossimità, è presente un sito di futura localizzazione di impianti SRB, codice Area Preferenziale AP5.

2. Tipologia della trasformazione

Recupero – Ristrutturazione Urbanistica nella porzione stazione – Addizione volumetrica nella porzione di via della Gronda.

3. Modalità e programma di attuazione

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

4. Obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento

All'interno dell'area denominata "Stazione" è prevista la realizzazione di un nodo d'interscambio modale gomma-ferro (hub), comprendente il terminal delle autolinee urbane ed extraurbane, un parcheggio scambiatore e postazioni dedicate al *car* e *bike sharing*, collegati alla stazione ferroviaria di Viareggio attraverso il sottopasso ciclopedonale esistente di Via Aurelia nord, eventualmente prolungato al di là della strada. La definizione delle caratteristiche funzionali del nodo è demandata al Piano attuativo d'iniziativa pubblica relativo all'intera area di trasformazione. Il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica è finalizzato alla razionalizzazione degli spazi e dei servizi utili alla fruizione della stazione. La riorganizzazione degli immobili dovrà

Nella Scheda Norma è previsto quanto segue (si riporta un breve sunto e si rimanda alla lettura della scheda allegata): Tipologia di Trasformazione – Recupero, Ristrutturazione Urbanistica; Modalità e programma di attuazione – Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica; In merito agli obiettivi generali di progetto, parametri e tipi di intervento, si rimanda al punto 4 della citata scheda norma che si allega.

Secondo quanto indicato nel citato art. 57 e nella Scheda Norma, in quest'area si potranno effettuare interventi solo a seguito di presentazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica (da predisporre a cura della Pubblica Amministrazione) di cui al momento non si ha alcuna notizia.

La scheda è molto generica e non sono ben specificate le destinazioni urbanistiche che potranno essere previste nel futuro Piano Particolareggiato. Sentito il tecnico Comunale, in attesa della predisposizione e approvazione del citato Piano sembra che si possono eseguire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Le destinazioni d'uso che possono essere compatibili con quella attuale che è "industriale-produttivo-artigianale", si riporta l'art. 22 delle N.T.A. "Destinazioni d'uso di attività industriali ed artigianali":

Art. 22 - Destinazioni d'uso di attività industriali ed artigianali

1. Afferiscono alla categoria funzionale industriale e artigianale le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
- b) Artigianato di servizio;
- c) Artigianato e industria di produzione di beni vari;
- d) Ricovero, manutenzione, riparazione di veicoli;
- e) Cantieristica minore ricovero, manutenzione, riparazione rimessaggio di piccole imbarcazioni;
- f) Cantieristica maggiore;

- g) Cantieristica con produzioni ad alto contenuto tecnologico;
- h) Zootecnia di carattere industriale;
- i) Acquacoltura di carattere industriale;
- j) Attività produttive agro-industriali;
- k) Attività estrattive: attività estrattive di combustibili solidi, liquidi e gassosi;
- l) Attività estrattive di altri minerali;
- m) Attrezzature tecnologiche a scopo produttivo-commerciale;
- n) Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione d'acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione d'acqua non potabile;
- o) Palestre private aperte al pubblico.

Sopra l'elenco delle destinazioni d'uso che sono compatibili con la categoria funzionale "industriale-artigianale" relativa al complesso in oggetto.

Vincoli dell'Area:

L'area non è sottoposta a Vincolo Paesaggistico:

Pericolosità Idraulica dell'area Media I 2 ;

Pericolosità Geologica Bassa G 1 ;

Pericolosità Sismica Media S 2 ;

Verifica Conformità Urbanistico Edilizia:

Lo scrivente ha eseguito il rilievo planialtimetrico esterno del fabbricato e delle tettoie, oltre ad un rilievo sommario delle dimensioni e della distribuzione interna del fabbricato, dal confronto dello stato attuale con gli elaborati grafici allegati agli atti autorizzativi elencati, in particolare quelli allegati all'ultima Concessione Edilizia n.132 del 30.05.1995, sono state rilevate alcune difformità che si elencano di seguito.

In merito a quanto riportato in appresso, si ritiene opportuno far rilevare che in relazione alla verifica della conformità dei fabbricati si è fatto riferimento anche alla tolleranza di costruzione prevista dalla normativa attuale e che tali conclusioni sono affette da una certa incertezza in quanto le misure rilevate dallo scrivente sono comunque affette da una certa approssimazione.

Elenco sommario delle difformità accertate:

- Le dimensioni esterne del fabbricato sono conformi ai titoli abilitativi, le misure in pianta esterne del fabbricato differiscono leggermente da quanto autorizzato ma le differenze rientrano nelle tolleranze dimensionali previste dalla normativa. La superficie coperta, calcolata sulla base delle misure rilevate dallo scrivente, risulta sostanzialmente coincidente con quanto autorizzato. In merito al calcolo del volume si fa rilevare che le altezze interne dei vari piani sono sostanzialmente conformi a quanto autorizzato, le differenze rientrano nelle tolleranze di costruzione previste dalla normativa, in particolare: Piano Terreno altezza interna autorizzata gran parte ml 4,10, altezza rilevata leggermente variabile con un massimo di circa ml 4,13; Piano Primo altezza interna autorizzata parte ml 3,60 e parte ml 3,45, le altezze rilevate sono rispettivamente circa ml 3,60 e circa ml 3,44;
- La distribuzione interna presenta delle leggere difformità, rispetto alla C.E. del 1995 risultano demolite alcune pareti e altre sono state realizzate senza titolo abilitativo;
- La posizione delle tettoie presenti sui piazzali risulta leggermente difforme da quanto autorizzato, in particolare:
 - Le tettoie centrali sono traslate verso la recinzione lato monte, la distanza rilevata dalla recinzione esterna è di ml 12,30 circa mentre quella autorizzata è ml 12,90 ;
 - La tettoia presente lungo il confine lato Torre del Lago dista circa ml 3,50 dall'esterno della recinzione lato monte, mentre la distanza autorizzata è di ml 3,80;
 - Le distanze reciproche delle tettoie centrali sono leggermente difformi;
 - Le distanze delle tettoie centrali dalla porzione di fabbricato che corre lungo la via Aurelia sono leggermente difformi, la distanza autorizzata è di ml 9,00 la distanza rilevata è di circa ml 9,30;

- Le altezze delle tettoie centrali sono difformi e leggermente maggiori di quanto autorizzato, altezza minima autorizzata ml 2,20 mentre l'altezza rilevata è di circa ml 2,35. La superficie coperta risulta sostanzialmente invariata. Se il calcolo del volume viene eseguito con la metodologia attualmente vigente, si ha un incremento di volume dovuto alla maggiore altezza pari a $405 \times 0,15 = 60,75$ mc. Si fa comunque rilevare che, ove tale aumento di volume venisse confrontato con il volume complessivo dei manufatti rappresentati nella citata C.E. del 1995, la differenza sarebbe inferiore all'1% che quindi rientrerebbe nella tolleranza di costruzione prevista dalla normativa. Si precisa che all'epoca della citata C.E. le pensiline non venivano conteggiate nel calcolo del volume ma solo della superficie coperta, mentre oggi si considerano nel calcolo del volume quelle con altezza maggiore di 2 ml come quelle in oggetto;

Regolarizzazione delle difformità:

Per verificare la possibilità di regolarizzare le difformità descritte e quantificarne i costi, lo scrivente ha avuto un colloquio con il funzionario dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio dal quale è emerso che le difformità accertate ed elencate in precedenza risultano regolarizzabili come in appresso specificato:

- In merito alle difformità relative alla distribuzione interna dei fabbricati, considerato che le modifiche eseguite in assenza di titolo non sono interventi strutturali, si ritiene che siano regolarizzabili con la presentazione di un atto autorizzativo tipo "*C.I.L.A. Tardiva*", e il pagamento di una sanzione di € 1.000,00
- In merito allo spostamento delle tettoie si ritiene che la difformità sia regolarizzabile con la presentazione di un atto autorizzativo come "*Attestazione di Conformità in Sanatoria*" art. 209, con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00;
- In merito all'aumento di volume dovuto alla maggiore altezza delle tettoie, dovrebbe essere regolarizzabile visto quanto prevede il R.U. attuale, art. 35 lettera C, che ammette incrementi volumetrici pertinenziali pari al 20%; in merito alla sanzione da versare, considerato che la destinazione del complesso è industriale-produttivo e quindi non soggetta al contributo sul costo di costruzione e che gli oneri di urbanizzazione si calcolano sulla

superficie coperta (che risulta invariata) e non sul volume, secondo il Funzionario Comunale potrebbe essere applicata una sanzione fissa pari a circa € 2.000,00 .

Riepilogo costi di regolarizzazione

In considerazione di quanto sopra esposto, i costi di regolarizzazione delle difformità sopra elencate si possono quantificare in circa € 12.000,00, di cui € 4.000,00 di sanzioni e € 8.000,00 per spese tecniche relative al rilievo e restituzione grafica dell'intero complessivo con predisposizione di tutta la modulistica da presentare .

CONSIDERAZIONI DI STIMA

Lo scrivente ritiene, come comunemente adottato in questi casi, che il metodo più idoneo impiegato per determinare il più probabile valore venale o commerciale del bene, sia quello a stima diretta che tiene conto di vari elementi conoscitivi quali : lo stato di uso , conservazione e di diritto in cui si trova l'immobile ; le tipologia dell'immobile ; gli elementi tipici del mercato immobiliare della zona ove è collocato comparati con dati tecnico-economici di immobili simili o assimilabili rilevati nella zona . In particolare si è tenuto conto dei seguenti elementi tecnico-economici:

• consistenza dell'immobile e delle pertinenze, calcolata sulla base della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) dei vari piani :

- piano terra H=4,10 circa mq. 975,00 circa x 100% = mq 975,00
- piano primo H=3,50 circa mq. 890,00 circa x 100% = mq 890,00
- terrazzi (trattasi di aree utilizzate prevalentemente per il posizionamento di impianti e quindi si considera un coefficiente di ragguaglio ridotto) mq 110 circa x 10% = mq 11,00
- tettoie esterne (viste le importanti dimensioni complessive e la limitata altezza, che fa sì che possano essere di fatto utilizzate solo per il parcheggio di autovetture e non per lo stoccaggio di materiale, si considera un coefficiente di ragguaglio

ridotto) circa mq.655,00 x 15%= mq 98,25

• terreno residuo mq. 2.540,00 circa x 2%= mq 50,80

Totale superficie commerciale mq 2.025,05

- destinazione del bene e presenza di eventuali pertinenze: l'immobile è corredato di una ampia resede esclusiva ad uso parcheggio che può ospitare numerose auto, la superficie complessiva dei piazzali comprensivi delle tettoie è di circa 3140 mq compreso la superficie delle tettoie. In merito alla destinazione industriale-artigianale, si rileva una dimensione limitata dei vari locali e una limitata altezza, che ne penalizza l'utilizzo produttivo e quindi il valore ;
- stato di possesso del bene: l'immobile è in completo stato di abbandono, si considera libero ;
- collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti: il complesso è facilmente accessibile sia dalla via Aurelia Nord tramite cancello carrabile che dalla via Monte Nona tramite altri due cancelli carrabili e uno pedonale, all'immobile si accede anche direttamente dalla via Aurelia Nord tramite alcune porte pedonali;
- stato di conservazione: il complesso (fabbricato e tettoie) è stato edificato e ampliato in tempi diversi, a partire dal 1961, sino all'ultimo intervento eseguito nel 1995, presenta quindi una certa vetustà strutturale e impiantistica. Da alcuni anni il complesso è in stato di completo abbandono ed è stato oggetto dell'occupazione da parte di terzi che lo hanno danneggiato sia internamente che esternamente, internamente le finiture e l'impiantistica sono praticamente distrutti. I fabbricati versano in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione;
- conformità edilizia, urbanistica e catastale dell'immobile: in merito alla conformità edilizia-urbanistica e catastale si rimanda ai relativi capitoli della perizia. Si evidenzia che il fabbricato presenta alcune difformità edilizie e catastali descritte in dettaglio nei relativi capitoli, i costi di regolarizzazione sono stati sommariamente stimati in € 12.000,00 (per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistiche) e € 2.000,00 per la regolarizzazione delle difformità catastali con presentazione della nuova planimetria catastale;
- A solo titolo informativo si indicano i valori riportati nella banca dati O.M.I. (quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate); periodo di riferimento secondo semestre 2023; zona D2, “Periferica/Periferia ad est della ferrovia, Migliarina,

Terminetto, Varignano, Cotone” ; si riportano i valori inerenti le tipologie edilizie assimilabili a quella in oggetto: “Capannoni Industriali”, minimo € 450,00/mq , massimo €/mq 890,00 -- “Capannoni tipici”, minimo € 480,00/mq , massimo €/mq 960,00 ;

- grado di appetibilità commerciale del bene e indagine tecnico-economica svolta nel settore delle compravendite: lo scrivente ha svolto ricerche e indagine sul mercato immobiliare della zona, attraverso colloqui con varie Agenzie Immobiliari e con tecnici, rilevando che, la particolarità del fabbricato, lo stato di conservazione e le incertezze relative alle future destinazioni urbanistiche ammissibili, ne rende per certi aspetti difficile una adeguata collocazione economica.

In base alle notizie tecnico economiche rilevate nella zona e dai dati tecnico-economici intrinseci del bene, abbinati a considerazioni specifiche, ha permesso di stimare il più probabile valore di mercato unitario del bene pari a €/mq 350,00 riferito alla superficie commerciale del bene.

Considerata la consistenza riportata in precedenza (mq 2025,05), fatti semplici calcoli, applicando il valore unitario stimato alla superficie commerciale del bene, detratte le spese di regolarizzazione edilizie-urbanistica-catastale elencate e quantificate in precedenza che ammontano a € 14.000,00, ha permesso di determinare **il più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova che è pari a Euro 695.000,00 in cifra tonda.**

Merita evidenziare che non sono state effettuate verifiche relative: alla rispondenza delle strutture del fabbricato alla normativa e ai progetti strutturali; degli impianti tecnologici; non sono state svolte indagini geologiche e geotecniche per accertare l'eventuale presenza di rifiuti sotterranei di qualsiasi natura o di impiego nelle costruzioni di materiali contenenti fibre di amianto o similari; non sono inoltre state seguite verifiche sul rispetto dei requisiti previsti dalle normative vigenti quali, termotecnica, acustica, impiantistiche, ecc. .

Si ricorda infine che trattandosi di vendita sottoposta a procedura esecutiva, il bene viene posto all'incanto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova senza alcuna garanzia sui vizi, sulla regolarità sotto il profilo urbanistico-edilizio,

catastale e strutturale, e sulla conformità e regolare funzionamento degli impianti, ecc. .

Valore a base d'asta

Tenuto conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie sugli eventuali vizi occulti, sulle difformità edilizie e catastale, sugli impianti, sulle strutture, ecc.; lo scrivente ritiene congrua l'applicazione di una ulteriore riduzione percentuale del 20% da applicare al valore di mercato stimato in precedenza per determinare il valore a base d'asta. In relazione a quanto sopra, fatti semplici calcoli, si ottiene un **valore a base d'asta pari a € 556.000,00 in cifra tonda.**

Dati della società fallita:

EDILCONSULT S.R.L. con sede in Viareggio (Lu) P. Iva 00872540463.

. 0 . 0 .

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria di Lucca
NESSUNA**

. 0 . 0 .

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico conferito.

Lucca, li 11.07.2024

Dott. Ing. Stefano Kostner



Si allega :

1. Visura catastale;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Estratto Scheda Norma Regolamento Urbanistico;
5. Fotografie Interne .