

### Rapporto di valutazione

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n.674, con studio in Lucca, via dei Tabacchi n.5 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ a ( ) il \_\_\_\_\_, in qualità di amministratore unico della Società " \_\_\_\_\_", con sede nel Comune di \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese della Toscana Nord Ovest 0 \_\_\_\_\_ i redigere la perizia di stima del complesso immobiliare di proprietà della Società.

Accettato l'incarico, al fine di identificare gli immobili, venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio, Sezione Servizi Catastali di Lucca e Pubblicità Immobiliare di Pisa.

Successivamente provvedeva ad eseguire le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barga (Lu), per individuare ed estrarre copia di titoli abilitativi edilizi relativi al fabbricato oggetto di incarico, per la verifica della regolarità edili-



zia e la destinazione urbanistica del lotto di terreno. Esperite tali ricerche le operazioni continuavano con i sopralluoghi agli immobili, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione. A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appresso.

#### **DUE DILIGENCE**

L'attività di due diligence, è propedeutica, ma non solo, alla valutazione immobiliare.

E' sempre più frequente, infatti, anche nelle compravendite, la necessità di effettuare una verifica preliminare riguardo alla regolarità edilizia dell'immobile, nonché alla regolarità catastale, sancita peraltro dalla legge 122/2010. Tali attività ancorché non esaustive per una puntuale due diligence, configurano comunque un concetto di verifica degli immobili volto a una maggior trasparenza, più volte evocato dal mercato immobiliare.

A seguito del reperimento dei dati immobiliari opportunamente individuati e analizzati, adottando quelli che saranno ritenuti utili per la valutazione cui si procede e, pertanto, individuati i così detti "comparabili", un'attività propedeutica al processo di valutazione è la due diligence im-



mobiliare.

Letteralmente l'espressione inglese "due diligence" identifica il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di bene, di un'azienda o di un ramo di essa, per la quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento.

La due diligence è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo:

- a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati sia dai documenti rintracciati;
- a individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione.

L'attività di Due Diligence svolta ha come fattispecie la fase di ispezione sul campo e come obiettivo quello di fornire una descrizione del bene sia in termini di informazione sui materiali e componenti che lo costituiscono sia in termini di identificazione di eventuali carenze.

L'ispezione copre normalmente i seguenti aspetti



di base: ispezione del sito, nella quale si prende in esame l'area esterna di pertinenza dell'edificio; ispezione dell'involucro verticale; ispezione dei locali tecnici; ispezione delle parti comuni; ispezione dei locali con le finiture ed i relativi terminali impiantistici; ispezioni della copertura.

Durante la fase di ispezione sono state raccolte, per ogni aspetto esaminato, informazioni relative a:

- identificazione quali-quantitativa dell'oggetto;
- identificazione delle prestazioni per le quali l'oggetto è stato realizzato;
- valutazione dello stato manutentivo dell'oggetto o sistema e delle condizioni "attuali" (prestazioni erogabili dell'oggetto all'atto dell'ispezione) con identificazione puntuale delle anomalie.

Nel sopralluogo eseguito è stata svolta l'attività di Due Diligence legata alla valutazione immobiliare tenendo conto dei rischi derivanti dalla individuazione delle obsolescenze, che possono essere raggruppate in tre categorie:

- obsolescenza funzionale;
- obsolescenza fisica;
- obsolescenza economica.



In una attenta analisi e verifica dei beni si devono evidenziare le varie obsolescenze.

Poiché le valutazioni immobiliari hanno come aspetto fondante la Due Diligence e la ricerca dei punti critici, individuare se e quali obsolescenze possono influire sul grado di appetibilità che di rispetto normativo è di elevata importanza; inoltre, individuata l'obsolescenza bisognerebbe stimare il costo per l'eliminazione della stessa dando quindi tutti i parametri necessari per espletare correttamente tutte le operazioni successive.

Il degradamento dell'immobile o di parti di esso prevede un determinato rischio tecnico che è necessario prevedere, valutare, stimare e far conoscere.

Nelle attività di Due Diligence svolte sono state notate alcune asimmetrie tra lo stato dei luoghi e lo stato autorizzato che non incidono sul valore del bene stimato. Tali informative sono state dettagliate di seguito.

#### Relazione

**La piena proprietà**, su complesso edilizio destinato a esposizione e vendita, uffici, officina con lavaggio autoveicoli e magazzini, oltre distributore carburanti, corredato da resede esclusiva in



maggior parte sul lato est, con la **superficie commerciale di circa mq.2.103,00.**

Posto nel Comune di Barga (LU), Via Roma n.10/A, nel centro abitato (Allegato n°1-Ripresa satellitare-Foto dal n°1 al n°16).

Il complesso si sviluppa prevalentemente al piano seminterrato, con altezza minima di circa ml.2,96 nel magazzino e massima di circa ml.9,35 l'opificio, ed è composto da locale per esposizione, ampio locale per officina dotato di buche di ispezione, due servizi igienici con anti w.c., spogliatoio dipendenti, oltre locali per ufficio, ripostigli, centrale termica e vani accessori; al piano terra, sul fronte strada si trova la zona destinata a distributore carburanti con pompe di erogazione e pensilina, corredato da piccolo locale per ufficio, situato all'interno della sala mostra (Foto n°17 e n°18), quest'ultimo senza autonoma identificazione catastale. Tramite il piccolo piazzale del distributore carburanti, pavimentato con autobloccanti, si accede al locale mostra con altezza di circa ml.3,57 e nelle zone con controsoffitto in cartongesso con altezza di circa ml.3,00, dotato di ufficio, archivio e servizi igienici con anti w.c.; al piano rialzato, rag-



giungibile anche dal seminterrato tramite scala ad una rampa e successivo ballatoio, è situato il locale per ufficio con altezza minima di circa ml.2,65 e massima di circa ml.3,15, oltre vani di servizio con minore altezza.

#### Descrizione dettagliata

Il complesso immobiliare è costituito da quattro capannoni e porzione di fabbricato, realizzati in epoche diverse ed adesi e collegati tra loro, costituenti un unico corpo.

I capannoni hanno struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura ordinaria, infissi in ferro e vetro, pavimento in quadroni di calcestruzzo, del tipo industriale nel locale officina, copertura a volta con lastre ondulate in cemento-amianto in cattivo stato di manutenzione, e quindi dovrà essere effettuata una valutazione dello stato di conservazione per la verifica dell'auto-dispersione delle fibre di amianto nell'aria e tener monitorata la situazione.

La porzione di edificio al piano terra, ha pavimenti in mattonelle quadrate 0,75 x 0,75 di gres porcellanato, gli intonaci del tipo civile, infissi in alluminio e al piano rialzato infissi in legno. Le aperture di collegamento con maniglione



antipatico. L'impianto elettrico, al piano seminterrato è esterno del tipo industriale e al piano terra sottotraccia, in parte in fil-tubo, con luci di emergenza nella sala esposizione. Il complesso è altresì dotato dei seguenti impianti: riscaldamento, climatizzazione, allarme, aspirazione gas di scarico nell'officina, antincendio formato da anello interrato con serbatoio di riserva idrica.

I servizi igienici con sanitari, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Il complesso è allacciato alla fognatura pubblica e all'acquedotto comunale.

Il piazzale, antistante l'officina, è completamente recintato, con fondo asfaltato e destinato a sosta clienti ed esposizione autovetture.

Il tutto in mediocri condizioni di uso e conservazione, con infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura, bisognoso di manutenzione.

#### **Coerenze**

Nel complesso con Via Roma, particelle 1184, 4725, 980, 1048, 4638, 1045, 1415, 1165, 1168, Via Piro Gobetti e particella 4654, salvo se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**



Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di **Barga**, al giusto conto della Società

..., nel foglio **37**, come segue:

-particella **1119** subalterno **2** e particella **1120** subalterno **10**, particella **1169** e particella **1317**, tutte graffate tra loro (Allegato n°2), Via Roma n.10/A, piano S1-T-S2, categoria D/7, con la rendita Euro 19.834,00 (Fabbricato per esposizione, vendita e accessori);

-dalla particella **1140** (Allegato n°3), Via Roma SNC, piano T, categoria E/3, con la rendita Euro 740,69 (il distributore carburanti).

#### **Elaborato planimetrico**

Il locale caldaia comune ai subalterni 3, 4 e 10 della particella 1120, è identificato nell'elaborato planimetrico del 9 luglio 2010 protocollo n.LU0125288 (Allegato n°4) dalla particella **1120** subalterno **12**, bene comune non censibile.

#### **Cronistoria catastale**

Ai fini della continuità catastale si precisa che:

-Al Catasto Fabbricati del Comune di Barga le particelle **1119** subalterno **2** è derivata dalla particella 1119 subalterno 1, la particella **1120** subalterno **10** è derivata dalla particella 1120 subalterni 6, 7, 8 e 9, in forza della variazione per



FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 9 luglio 2010 Pratica n.LU0125288 in atti da pari data (n.8967.1/2010).

A sua volta i subalterni 6, 7, 8 e 9 erano derivati dal subalterno 5 sempre della particella 1120, giusta variazione per DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 19 luglio 2002 Pratica n.155384, in atti da pari data (n.6292.1/2002); il subalterno 5 era derivato a sua volta dal subalterno 1 a seguito variazione per AMPLIAMENTO del 28 gennaio 1981 in atti dall'1 giugno 1990 (n. 66/1981).

-Al Catasto Terreni del Comune di Barga la particella 1317 ente urbano di mq.20, è derivata dalla particella 1119, giusto frazionamento del 30 maggio 1974 in atti dal 15 novembre 1985.

Il tutto dall'originaria particella 351 del foglio 37 (Allegato n°5).

#### **Conformità catastale**

La planimetria catastale, del complesso ad uso "concessionario auto", a variazione per FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 9 luglio 2010 Pratica n.LU0125288 (Allegato n°6), in atti da pari data (n.8967.1/2010) e la planimetria catastale, del "distributore carburanti", a variazione per DIVISIONE dell'1 aprile 2010 Pratica n.LU0060563 (Allegato



n°7), in atti da pari data (n.4382.1/2010), rappresentano le unità immobiliari nell'attuale consistenza e distribuzione.

#### **Certificazioni**

Gli edifici, da quanto riferito, non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica e le Certificazioni e Attestazioni relative agli impianti, specifici per il tipo di attività, realizzati in base alle caratteristiche della struttura e di difficile diversa collocazione, sono presso l'azienda.

#### **Provenienza e storia nel ventennio**

La piena proprietà è pervenuta nella Società " -  
( - - - - - ), come segue:  
-Quanto ai diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1140 e al Catasto Terreni del medesimo Comune e foglio dalla particella 1169, dalla Società " -  
" .L." con sede in Barga codice fiscale  
( - - - - - ) con atto trasformazione di Società a Responsabilità Limitata a Società Per Azioni ai rogiti del Notaio Vincenzo De Luca del 6 ottobre 2000 repertorio n.11109/1917, trascritto a Pisa in data 30 ottobre 2000 al n.10567 di formalità.



-Quanto ai diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1120 subalterni 6 e 9, dal Signor \_\_\_\_\_ ) con atto ai rogiti del Notaio Francesco De Stefano del 7 agosto 2002 repertorio n.20782/5003, trascritto a Pisa in data 19 agosto 2002 al n.11188 di formalità.

-Quanto ai restanti diritti di 1/2 della piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1120 subalterni 7 e 8, particella 1140 e particella 1169 e la piena proprietà sull'immobile rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Barga nel foglio 37, particella 1317, dal Signor \_\_\_\_\_ ) con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti del 26 maggio 2010 repertorio n.102786/21856, trascritto a Pisa in data 7 giugno 2010 al n.6657 di formalità.

Nel venditore i diritti di 1/2 su detti beni particella 1120 subalterni 7 e 8, erano pervenuti per divisione con atto del Notaio Roberto Tolomei del 20 dicembre 1991, repertorio n.67588/11595, registrato a Castelnuovo di Garfagnana il 2 gennaio 1992 al n.11, trascritta a Pisa in data 15 gennaio



1992 al n.1340 di formalità.

Nel dividente Signor : \_\_\_\_\_ ro i di-  
ritti erano pervenuti per successione alla madre

\_\_\_\_\_, deceduta il \_\_\_\_\_ ) co-  
me da dichiarazione \_\_\_\_\_ registrata a

Castelnuovo di Garfagnana il \_\_\_\_\_ , nonché  
consolidamento di usufrutto in morte del padre -

La piena proprietà sull'immobile rappresentato  
dalla particella 1317, per successione al padre

deceduto l \_\_\_\_\_ 0, come da  
dichiarazione \_\_\_\_\_ registrata a Castel-

nuovo di Garfagnana \_\_\_\_\_ re \_\_\_\_\_ , trascritta  
a Pisa in data \_\_\_\_\_ 1991 al numero 1678 di

formalità.

### Servitù

Con atto ai rogiti del Notaio Giampiero Petteruti  
del 26 maggio 2010 repertorio n.102786/21856, tra-  
scritto a Pisa in data 7 giugno 2010 al n.6659 di

formalità, la società \_\_\_\_\_ . ha

costituito servitù di passo pedonale sulla stri-  
scia di terreno della larghezza di tre metri, lun-

go la via Gobetti, corrente attraverso il mappale

1140 del foglio 37, di proprietà della stessa, fi-

no a raggiungere, dalla via pubblica, la resede



mappale 4654 del foglio 37.

#### **Diritti, obblighi e vincoli**

Il complesso edilizio è altresì corredato dalla proporzionale quota di comproprietà alle parti comuni così come determinati dell'articolo 1117 del codice civile e dai titoli di provenienza.

#### **Stato di possesso**

Il complesso edilizio è utilizzato dalla Società proprietaria per l'attività di "Concessionario Auto". Il distributore carburanti è concesso in locazione alla Società "

....." con sede a ..... ( ), in

....., codice fiscale ..... con contratto della durata di anni sei decorrenti dal 27 dicembre 2022 al 26 dicembre 2028, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni, da registrarsi nei termini di legge.

Il canone annuo è stabilito dalle parti in euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) oltre I.V.A., da pagarsi in due rate semestrali di euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00) ciascuna, con scadenza al 15 gennaio ed al 15 luglio di ogni anno.

#### **Destinazione urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Barga** in data 9 dicembre



2022, al quale si rinvia<sup>(Allegato n°8)</sup>, risulta che i lotti di terreno sui quali insiste il complesso edilizio, ricadono come segue:

**Regolamento Urbanistico**

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.17 del 22 marzo 2014 (BURT n.18 del 07 maggio 2014) e successiva variante semplificata approvata con D.C.C. n.12 del 21 marzo 2019 (BURT n.17 del 24 aprile 2019)

**Foglio Particella**

37 1119-1120-1169-1317 Zona omogenea C5

37 1140 parte Zona omogenea C5  
piccola parte Viabilità

**Piano Strutturale Intercomunale**

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n.5 del 23 gennaio 2020 (BURT n.29 del 15 luglio 2020)

**Foglio Particella**

37 1119-1120-1140-1169-1317 UTOE 12

Altopiano di Barga (Comune Barga)  
interni al perimetro del territorio  
urbanizzato/nuclei.

**Per una prima informazione si riporta estratto del nuovo Regolamento Urbanistico**

**Art.40.6 - Zone omogenee C5**<sup>(Allegato n°9)</sup>

L'attuazione degli interventi è subordinata a spe-



cifico Piano di Recupero: sono ammessi interventi di riconfigurazione funzionale del patrimonio edilizio esistente con l'inserimento delle seguenti destinazioni d'uso e attività:

- residenziale
- direzionale
- di servizio
- commerciale

ferme restando eventuali limitazioni e prescrizioni derivanti dal P.C.C.A., dal Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino e da altri strumenti di governo e disciplina del territorio previsti dalle disposizioni vigenti.

Il recupero urbanistico e funzionale del complesso edilizio della Ex Cartiera Le Palme in **Loc. Arsenale**, nel rispetto di quanto già stabilito nella "Verifica di coerenza" di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 29/12/2007 è subordinato al completamento degli interventi di risanamento ambientale già prescritti dall'Amministrazione Comunale e dagli enti interessati o comunque necessari per poter garantire l'inserimento di nuove destinazioni in adeguate condizioni di sicurezza.

L'intervento relativo al complesso **Fiat** in Barga -



Loc. Giardino deve prevedere la contestuale realizzazione di idonee aree a parcheggio e di spazi a destinazione pubblica e di idonea viabilità di collegamento tra Via San Antonio e il parcheggio pubblico esistente (denominato Piazzale Pertini). Fermo restando quanto sopra, e ammessa la costituzione di n. 15 unità immobiliari a destinazione residenziale.

#### **Pratiche edilizie**

Dai titoli di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Barga risulta che il complesso immobiliare è stato costruito in forza dei seguenti atti amministrativi edilizi:

-Licenza Edilizia n.616 rilasciata in data 27 novembre 1965 a \_\_\_\_\_, per "Costruire capannone prefabbricato" catastalmente foglio 37 mappale 351 p.;

-Certificato di Agibilità protocollo n.8946 del 14 aprile 1995 (Allegato n°10), rilasciato alla Ditta \_\_\_\_\_

-Licenza Edilizia n.786 rilasciata in data 29 maggio 1968 a \_\_\_\_\_ O, per "Costruire un capannone ad uso autorimessa" catastalmente foglio 37 mappale 351/c;



-Certificato di Agibilità protocollo n.8947 del 14  
aprile 1995 (Allegato n°11), rilasciato alla Ditta

-Autorizzazione Edilizia n.285 rilasciata in data  
20 settembre 1979 a \_\_\_\_\_, per "Spiana-  
mento e livellazione terreno";

-Autorizzazione Edilizia n.663 rilasciata in data  
29 ottobre 1980 a \_\_\_\_\_, per "Eseguire  
l'allacciamento degli scarichi del fabbricato di  
sua proprietà, alla fognatura comunale esistente  
in via di San Pietro in Campo";

-Concessione Edilizia n.146 del 5 novembre 1985  
(Pratica Edilizia n.2430/1995) rilasciata alla  
Ditta \_\_\_\_\_, per "Lavori di ade-  
guamento alle disposizioni di cui alla Legge  
7.12.1984 n.818, spostamento di alcune pareti, co-  
struzione di porte all'esterno taglia fuoco";

-Autorizzazione Edilizia n.2774 rilasciata in data  
25 giugno 1986 alla Ditta \_\_\_\_\_ L, per  
"Lavori di tinteggiatura in colore neutro e rifa-  
cimento avvolgibili al fabbricato in via Roma  
10/A".

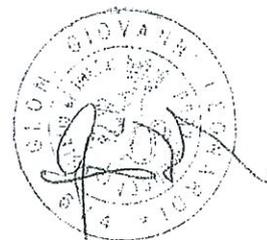
Per alcune difformità rispetto ai suddetti provve-  
dimenti autorizzativi, sono stati rilasciati dal  
Comune di Barga i sotto riportati titoli abilita-



tivi:

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n.341 del 14 aprile 2003**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.724 del 23 dicembre 1994, presentata al Comune di Barga dalla Società ..... in data 1° marzo 1995 protocollo n.4660 (Pratica n.17), per lavori consistenti in "Realizzazione di lavori in difformità alla L.E. n.616/1965 e precisamente aumento di superficie, modifica dei prospetti, lievi modifiche interne, variazione di altezza interna con conseguente aumento di volume e realizzazione dei locali ad uso magazzino e uffici con scala di collegamento tra i due piani";

**-Concessione Edilizia in Sanatoria n.342 del 14 aprile 2003**, di cui alla Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge n.724 del 23 dicembre 1994, presentata al Comune di Barga dalla Società ..... in data 1° marzo 1995 protocollo n.4662 (Pratica n.18), per lavori consistenti in "Realizzazione di lavori in difformità alla L.E. n.786/68 e precisamente aumento della superficie, modifiche prospettiche e posizionamento del manufatto a circa 30 cm. dal confine Ovest da altro fabbricato adiacente, lievi modifiche in-



terne”;

-Atto Unico n.140/09 del 19 novembre 2009, a seguito della domanda presentata dalla Società ”;

.” al Comune di Barga in data 20 ottobre 2009 protocollo n.24841 pratica SUT n.426/09, di **Attestazione di Conformità in Sanatoria** ai sensi dell’articolo 140 della Legge Regionale n.1/2005.

#### **Situazione edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi al momento dell’ultimo sopralluogo avvenuto il 16 dicembre 2022 e gli elaborati progettuali allegati alla suddetta Attestazione di Conformità in Sanatoria-Atto Unico n.140/09, non sono emerse sostanziali difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure interne, che possono rientrare nelle “Tolleranze di costruzione” richiamate all’articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021.

#### **Limitazioni del valutatore**

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le seguenti verifiche:

-in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti esclusivamente mirati a



determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o già certificati sotto la responsabilità del tecnico asseverante;

-dell'eventuale deposito al competente Ufficio Regionale del Genio Civile delle opere in acciaio o calcestruzzo armato e il Certificato di Collaudo delle strutture, nonché specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati esaminati dei quali, pertanto, si ignora la conformità;

-circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n.13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n.1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine all'attuale situazione statica degli immobili e delle relative pertinenze;

-plano-volumetrica dei fabbricati ed accessori, del posizionamento degli stessi e dell'effettiva superficie del lotto di terreno, il controllo dei



confini e della distanza delle costruzioni dai fabbricati antistanti;

-indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei, ad eccezione della copertura come sopra riportato;

-sugli impianti tecnologici esistenti privati e condominiali (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n.37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;

-in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, se ne ignora la conformità;

-in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T.



n.39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

-in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

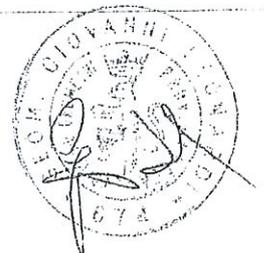
#### **Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale del Territorio, Servizi di Pubblicità Immobiliare di **Pisa**, aggiornate al **30 novembre 2022**, gli immobili sopra descritti, **NON** risultano gravati da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Per completezza della relazione si riporta la sotto indicata formalità ultraventennale alla quale non risulta annotata la cancellazione.

#### **1) Iscrizione n°3402 del 19 agosto 2002**

Ipoteca **volontaria** di Euro 550.000,00 a garanzia della somma di Euro 275.000,00 per capitale, in forza di atto di mutuo fondiario, della durata di 10 anni, ai rogiti del Notaio Francesco De



Stefano del 7 agosto 2002 repertorio n.20783, a favore della " E

... con sede in : codice fiscale ...5, contro la Società " :  
." codice fiscale ..., gravante la piena proprietà sui beni rappresentati al Catasto Fabbricati del Comune di Barga, nel foglio 37, particella 1120 subalterni 9 e 6.

**Metodologia per la determinazione consistenza delle unità immobiliari**

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

La (S.E.L.) è stata determinata utilizzando i dati estratti dagli elaborati progettuali allegati alla più volte citata Attestazione di Conformità in Sanatoria n.140/09.

**Criteria e valutazione**

Trattandosi di "destinazione speciale" (categoria



catastale "D/7" e "E3") che esula dall'ordinarietà, il cui valore di mercato è vincolato alla funzione che questo riveste in qualità di bene strumentale ad un'attività di impresa commerciale e di servizi, essendo il complesso destinato a commercializzazione auto, officina assistenza e riparazione e distributore carburanti, definiti anche edifici c.d. "a reddito" il cui valore può essere determinato utilizzando il metodo dei "Flussi di Cassa", o altre metodologie estimative, quale la stima per costo di ricostruzione deprezzato (cost approach) o la stima per capitalizzazione del reddito (income approach), lo scrivente, nel caso in specie, ha escluso tali metodologie, che in altri casi possono essere preferite, in quanto comporterebbero l'assunzione di dati del tutto teorici con attendibilità inferiore a quelli ricavabili dal processo di comparazione.

Per quanto sopra i principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, sono presi



in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, destinazione urbanistica, possibilità di ristrutturazione, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene che deve essere stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dello stesso.

Pertanto sono state eseguiti rilevamenti diretti dei valori di mercato della zona presso gli operatori del settore, seppur ristrette a pochi immobili, sia per i limitati passaggi di proprietà che avvengono su questo tipo di fabbricati e quindi non è presente una vasta quantificazione di alienazione di beni simili da cui estrapolare i dati per un confronto diretto. Infatti le operazioni



che comportano trasferimento di immobili simili, avvengono prevalentemente per "costituzione, conferimento o trasformazione di Società", nelle quali le modalità di formazione del prezzo sono inevitabilmente diverse da quelle che connotano le compravendite o in segmento di mercato diverso rispetto al soggetto.

Infine sono stati riscontrati anche i valori nella Banca Dati della fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate", al 1° semestre 2022, precisando che sono stati estratti i valori delle destinazioni più assimilabile "Capannoni tipici", ma non essendo la zona "Centrale" monitorata per detta tipologia, sono stati rilevati i valori a metro quadro della zona limitrofa e precisamente:

**Comune di Barga (LU)**

Fascia/zona: Periferica/PONTE ALL'ANIA - MOLOGNO - CASTELVECCHIO P. - S.PIETRO IN CAMPO - ALBIANO - FILECCHIO - IL CIOCCO - SANTA MARIA - CANTI - PIAN DI GRANO

Codice di Zona: "D1"

Microzona "2"

Tipologia prevalente: "Abitazioni di tipo economico"

Destinazione: "Residenziale"



Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-**"Capannoni tipici"** - Valore a mq.

minimo €.330 - massimo €.650.

Lo scrivente, per la determinazione del valore unitario medio di riferimento, ha tenuto conto delle informazioni reperite e dei suddetti parametri, facendo i necessari aggiustamenti ed apportando ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, nonché dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, nella fattispecie limitata a pochi investitori per il tipo di attività, destinazione e collocazione del complesso edilizio, salvo riconversione dello stesso.

#### **Sviluppo valutazione**

Considerato lo stato di manutenzione delle strutture, il bilancio tra pregi e difetti del complesso in esame e per tutte le considerazioni sopra esposte, nonché in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, fatti i dovuti calcoli, è stato accertato che il più probabile valore di mercato **"a corpo"** e non a misura, nello stato di fatto e



di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, risulta come segue:

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
metro-quadro personalizzato commerciale			
-Piano seminterrato	mq.3.140,00	80%	mq.2.512,00
-Piano terra	mq. 443,00	100%	mq. 443,00
Totale superficie	mq.3.583,00		mq.2.955,00
mq.2.955,00 circa x 400,00 €/mq. = €1.182.000,00=			

-Distributore carburanti

Considerato il canone di locazione

A corpo €. 95.000,00=

Totale €1.277.000,00=

Dal valore sopra determinato vanno sottratti i costi per la sostituzione della copertura in lastre contenenti amianto e le improrogabili spese per urgenti interventi di manutenzione.

Presumibili costi €. 280.000,00=

Valore di mercato nello stato di fatto €. 997.000,00=

che possono essere arrotondati a **Euro 1.000.000,00=** dicono (euro unmilione/00).



In detto valore è ricompresa l'incidenza degli accessori, pertinenze, resede esclusiva e parti comuni.

\*\*\*\*\*

Per completezza della relazione si fa presente che in caso di procedura concorsuale della Società, avvenendo la cessione in un'ottica prettamente liquidatoria e in tempi brevi, emerge la necessità di determinare anche il prezzo più coerente con detta modalità operativa, riconducibile a quello presumibilmente ottenibile da una vendita a pubblica asta, tale valore può essere approssimato applicando una decurtazione del 20% sul valore stimato e pertanto si ha:

Valore presumibile di realizzo

Euro 1.000.000,00 x 0,80 = **Euro 800.000,00=**

(diconsi euro ottocentomila/00).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di trenta (30) pagine, con una (1) ripresa satellitare, diciotto (18) fotografie e numero undici (11) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto.

Lucca, 22 dicembre 2022

geom. Giovanni Leonardi

