

**TRIBUNALE DI LUCCA**

Liquidazione Giudiziale:

**Sent.n.32/2024**

Giudice Delegato: Dott. Carmine Capozzi

Curatore: Rag. Fabio Vergamini

Oggetto: **Relazione di stima immobiliare**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, viale Regina Margherita n.121, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri laureati della Provincia di Lucca al n.674 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Lucca al n.315, veniva incaricato dal Curatore della procedura in epigrafe, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della Società.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo al fabbricato, per valutarne l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione.

Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viareggio (LU), per con-

trollare la regolarità edilizia del fabbricato e la destinazione urbanistica del lotto di terreno.

A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appresso.

### Relazione

#### **Lotto Unico**

La piena proprietà su porzione di un più ampio complesso immobiliare, costituito da 7 unità immobiliari ad uso artigianale, sito in Comune di Viareggio (LU), località "Comparini" tra Via Grecale e via Tramontana, realizzato sul "Lotto 33" del piano di Lottizzazione "E2 Comparini" (Ripresa satellitare -Allegato n°1-Foto dal n°1 al n°4).

Il capannone, **ad uso artigianale**, distinto con il numero interno 7, con accesso diretto dalla via di lottizzazione denominata Grecale mediante l'area concessa in uso esclusivo, si eleva in maggior consistenza al solo piano terra ed in minor parte con soppalco ed è composto:

- al piano terra, da un unico ampio vano oltre servizi, spogliatoi e scala interna di collegamento con il soprastante piano (Foto dal n°5 al n°10);
- al piano soppalco, da reception, archivio, due uffici, spogliatoio, piccolo disimpegno e w.c. (Foto

dal n°11 al n°18) .

Corredato dall'uso esclusivo di un'area scoperta condominiale su due lati.

#### Caratteristiche e finiture

L'immobile è servito da buona viabilità anche con mezzi pesanti, in prossimità dello svincolo della SS1 Via Aurelia. Il fabbricato, con plinti e fondazioni in calcestruzzo armato, si eleva con struttura portante con pilastri e travi prefabbricati in cemento armato, con predisposizione di mensole per ampliamento piano soppalco, travi di copertura a "Y", manto co-stituito da cupolini in fibrocemento, controsoffitto con pannelli quadrati, tamponature esterne con pannelli in calcestruzzo, pareti interne in mattoni o in cartongesso.

Il pavimento al piano terra del tipo industriale, in calcestruzzo con rifinitura in quarzo e canaletta di scolo delle acque, nei locali accessori in gres porcellanato, i servizi igienici e doccia con rivestimenti in ceramica, nel vano scale e al piano soppalco in laminato, la scala di collegamento dei piani in carpenteria metallica. I portoni d'ingresso in metallo a libro e porta pedonale, le finestrate a nastro, in alluminio e vetro, con apertura a ribalta.

L'impianto elettrico, con canalizzazione esterna in metallo e tubazione del tipo industriale ed in parte sottotraccia sfilabile, quello di climatizzazione a parete con unità esterne sulle facciate, impianto di video sorveglianza e antincendio.

La resede esterna, con accesso carraio tramite due cancelli scorrevoli in ferro zincato e apertura a comando elettrico, è realizzata in masselli autobloccanti carrabili e recintata con muretto in calcestruzzo con altezza di cm.50, con soprastante grigliato metallico di cm.150, sui due lati strada, sia a delimitazione della resede comune con i capannoni confinanti, sia a tutte le porzioni di fabbricato che insistono sul "Lotto 33".

Il complesso, in normali condizioni di uso e conservazione, è allacciato alla rete idrica pubblica e gli scarichi dei servizi interni convogliati alla rete fognaria pubblica.

La descrizione, in maggior parte, è stata estratta dalla "RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE" allegata al preliminare di compravendita registrato a Viareggio il 26 settembre 2002 al n.1977 serie 3.

#### **Confini**

Complessivamente con via Grecale, via Tramontana, particelle 1262 e subalterni 5 e 6 della 1348, salvo

se altri o come meglio di fatto.

#### **Referenze catastali**

Censito all'Agazia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio di Lucca, al Catasto Fabbricati del Comune di **Viareggio**, nel foglio **31**, particella **1348** subalterno **7**<sup>(Allegato n°2)</sup>, VIA GRECALE n.31-33, piano T-1, categoria C/3, classe 7<sup>^</sup>, consistenza mq.443, superficie catastale totale mq.480, con la rendita di Euro 2.493,82.

#### **Elaborato planimetrico**

La resede comune ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, della particella 1348, del foglio 31, è identificata nell'elaborato planimetrico del 24 dicembre 2003 Protocollo n.LU0265540<sup>(Allegato n°3)</sup> dalla particella **1348** subalterno **8**, VIETTA DEI COMPARINI piano T, quale Bene Comune Non Censibile. Detta resede circostante l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile in oggetto, è concessa in uso esclusivo, la porzione prospiciente ciascuna unità immobiliare<sup>(Allegato n°4)</sup>.

#### **Conformità catastale**

Le planimetrie a Variazione per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 16 maggio 2014 Pratica n.LU0041505 in atti da pari data (n.9029.1/2014), identifica l'unità immobiliare

nell'attuale consistenza e distribuzione<sup>(Allegato n°5)</sup>.

**Destinazione urbanistica**

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, dal Comune di **Viareggio** in data 12 aprile 2024<sup>(Allegato n°6)</sup>, risulta che nel vigente Piano Strutturale (PS) approvato con delibera di C.C. n.27 del 29 giugno 2004, e il vigente Regolamento Urbanistico (RU) approvato con delibera del Consiglio Comunale n.52 del 4 novembre 2019, aggiornato con Variante semplificata ai sensi dell'art.32 della L.R. n.65 del 2014 approvata con delibera del Consiglio Comunale n.74 del 21 dicembre 2023, efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT n.2 parte II del 10 gennaio 2024, il terreno sotto indicato ha la seguente destinazione urbanistica.

**La particella 1348 del foglio 31, ricade:**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

• **totalmente in Perimetro del Territorio Urbanizzato: Perimetro del Territorio Urbanizzato (art.224 L.R. 65/2014)**

*Limite U.T.O.E.: Utoe 10 - Comparini*

*Morfotipi dell'insediamento: **TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare***

*Disciplina delle zone urbanistiche: D - Zone consolidate a prevalente destinazione artigianale-industriale*

**B6-BENI ARCHITETTONICI BENI PAESAGGISTICI (ART.136, D.LGS 42/2004)**

• **totalmente in Immobili e aree di notevole interesse pubblico: D.M. 17/10/1985 - G.U. 185/1985 - La zona comprendete l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange**

**STRUMENTO ATTUATIVO:**

**ULTERIORI VINCOLI E PRESCRIZIONI:**

Ai sensi dell'art.76 comma 5 della LR 39/2000: "Sia nei boschi percorsi dal fuoco e, sia nella fascia entro cinquanta metri da tali boschi, nei soli pascoli percorsi dal fuoco, fatte salve le opere pubbliche, le opere necessarie all'AIB e quanto previsto negli strumenti urbanistici approvati precedentemente al verificarsi dell'incendio, è vietata:  
a) per un periodo di quindici anni, ogni trasformazione del bosco in altra qualità di coltura;  
b) per un periodo di venti anni, la realizzazione di edifici o di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive."

**Gli interventi, nella particella sopra citata, sono**

**subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegate al Regolamento Urbanistico.**

**Pratiche edilizie**

Dal titolo di provenienza e dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, sono stati rintracciati i seguenti atti amministrativi edilizi:

- **Concessione Edilizia n.232**, rilasciata dal Comune di Viareggio, **in data 17 giugno 2002;**

- **Permesso a Costruire n.59**, rilasciato dal Comune di Viareggio, **in data 26 gennaio 2004**, a variante in corso d'opera;

- **Dichiarazione di Fine Lavori**, presentata al Comune di Viareggio, **in data 11 febbraio 2004 con protocollo n.7178;**

- **Denuncia di Inizio Attività**, presentata al Comune di Viareggio protocollo **E.P. n.322**, protocollo generale **n.10481 del 2 marzo 2004**, per l'esecuzione di opere interne che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile, completa di tutti i documenti previsti dalle norme in vigore compresa la dichiarazione asseverativa di conformità degli strumenti urba-



nistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché del rispetto delle norme di riferimento vigenti redatta da tecnico iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Lucca;

- **Comunicazione Attività Edilizia Libera**, per modifiche interne, ai sensi dell'art.80 L.R. 1/2005 come modificato dalla L.R. 10/2011, per interventi di cui all'art.80 comma 2, lettera a), presentata al Comune di Viareggio protocollo **E.P. n.775 del 24 aprile 2014**, protocollo generale **n.0026498 del 23 aprile 2014**, corredata da tutta la documentazione ed i dati previsti dalle norme in vigore;

- **L'Agibilità**, è stata attestata da professionista abilitato a mezzo deposito della documentazione prevista per legge, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, al comune di Viareggio **in data 11 febbraio 2004, con protocollo n.7178**, che, come dichiarato nell'atto di vendita, si è concretizzato il "silenzio assenso" non essendo intervenuto alcun evento interruttivo di esso, garantendo, in ogni caso che il bene in oggetto ha tutti i requisiti per tale idoneità.

#### **Situazione edilizia**

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto

rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Denuncia di Inizio Attività, presentata al Comune di Viareggio protocollo E.P. n.322/2004 e alla Comunicazione Attività Edilizia Libera, presentata al Comune di Viareggio protocollo E.P. n.775/2014, ultimi titoli edilizi, non sono state rilevate difformità, ad eccezione di lievi differenze nelle misure plano-volumetriche, che possono rientrare nelle "Tolleranze di costruzione" richiamate all'articolo 198 della Legge Regionale Toscana n.47 del 1° dicembre 2021 e successivamente dal Decreto Legge n.69/2024 cosiddetto "Salva casa", convertito nella legge n.105 del 24 luglio 2024, pubblicata in Gazzetta Ufficiale n.175 del 27 luglio 2024, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", con modifiche al Testo Unico sull'Edilizia (DPR 380/2001).

Si evidenzia che non è stata effettuata la verifica delle parti comuni, ma da quanto potuto accertare, la resede comune, nella parte fronteggiante le singole porzioni del fabbricato, è delimitata dalla recinzione, per la quale non è stato rintracciato il titolo edilizio.

#### **Stato di possesso**

L'unità immobiliare è nel possesso della procedura

di Liquidazione Giudiziale.

**Provenienza e storia nel ventennio**

- In data 12 marzo 2004 con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio, rep. n.31866/8196, registrato a Viareggio il 16 marzo 2004 al n.622 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 17 marzo 2004 al n.2715 di formalità la

in breve B ha acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria al signor

, titolare dell'omonima ditta individuale, l'unità immobiliare sita nel Comune di Viareggio (LU) località "Comparini" tra la via Grecale e la via Tramontana, realizzato sul "Lotto 33" del piano di Lottizzazione "E2 Comparini";

- la

in breve  
stipulava con la ditta

un contratto di locazione finanziaria (leasing) n.339543 in data 12 marzo 2004 registrato a Milano 5 in data 8 luglio 2004 al n.4170;

- in data 9 agosto 2010 il signor



data 20 febbraio 2004, come da verbale ai rogiti del notaio Gilda Corvaja Barbarito, repertorio n.122001/10846, registrato a Milano il 25 febbraio 2004 al n.1446, la

ha modificato la propria denominazione sociale in o in breve

- con deliberazione di assemblea straordinaria in data 11 aprile 2005, come da verbale ai rogiti del notaio Filippo Zabban di Milano, rep. n.49142/6874 registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 20 aprile 2005 al n.3350, la

o, in breve,

, ha modificato la denominazione sociale assumendo la forma abbreviata

- nella Società , la piena proprietà è pervenuta per acquisto fattone dalla Società , con atto ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio, del 20 giugno 2014, repertorio n.50991/19854, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 25 giugno 2014 al n.5960 di formalità (Allegato n°7).

In detto atto, è riportato che l'area comune, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio 31, particella 1348 subalterno 8, quale bene comune non censibile, circostante l'intero fabbricato, di cui fa parte l'immobile oggetto di vendita, e di cui porzione è concessa in uso esclusivo.

#### **Convenzione edilizia**

Per la Convenzione Edilizia stipulata tra i proprietari dei terreni compresi nella lottizzazione ed il Comune di Viareggio con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio del 12 settembre 2001, repertorio n.239387/33685, registrato a Viareggio il 1° ottobre 2001 al n.11422, trascritto a Lucca in data 11 ottobre 2001 ai numeri dal 10500 al 10548 di formalità relativa Piano di Lottizzazione "E/2 Comparini", si rinvia a quanto disciplinato nel titolo di provenienza ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio, del 12 marzo 2004 repertorio n.31866/8196, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucca in data 17 marzo 2004 al n.2715 di formalità, con il quale la \_\_\_\_\_, acquistava l'immobile allo scopo di concederlo in locazione finanziaria al signor \_\_\_\_\_

### **Conformità impianti**

Le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte degli impianti, sono allegate all'Attestazione di Agibilità depositata al Comune di Viareggio in data 11 febbraio 2004 protocollo n.7178, salvo successivi interventi.

### **Certificazione energetica**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 4 giugno 2014, con validità 10 anni, depositato al Comune di Viareggio in data 5 giugno 2014 Protocollo Generale n.0035150, allegato all'atto di acquisto del 20 giugno 2014, l'edificio risulta in classe energetica "G" (Allegato n°9).

### **Iscrizioni e Trascrizioni**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate **al 16 maggio 2024**, l'immobile oggetto della presente relazione, risulta gravato dalla **Trascrizione n.6336 del 16 maggio 2024**, di APERTURA PROCEDIMENTO LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE emessa dal Tribunale di Lucca in data 28 marzo 2024 repertorio n.45/2024, a favore della "MASSA DEI CREDITORI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE SOCIETA' \_\_\_\_\_, contro la Società \_\_\_\_\_, con sede

in Viareggio codice fiscale 02213100460, gravante la piena proprietà sul bene rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, nel foglio **31**, particella **1348** subalterni **7**.

#### **Limitazioni del valutatore**

In relazione all'incarico ricevuto e ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti.

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

Dall'esame visivo dei luoghi non si sono evidenziate lesioni che eccedano il normale stato d'uso in relazione alla vetustà dell'immobile così come non si è evidenziata la presenza di materiali che possano far supporre la presenza di fibre di amianto o di rifiuti pericolosi o nocivi.

Si sottolinea che **NON** sono state effettuate le



seguenti verifiche:

➤ verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;

➤ indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;

➤ indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione dei fabbricati, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;

➤ indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n.4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

➤ indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrate quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

➤ indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di resi-

duati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica;

➤ verifiche specifiche in ordine alla legittimità del titolo edilizio rilasciato in quanto licenziato dagli enti preposti;

➤ verifiche sugli impianti tecnologici (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;

➤ verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico;

➤ verifiche specifiche 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,;

➤ verifiche specifiche 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.);

➤ verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica;

➤ verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera;

➤ verifiche specifiche circa il rispetto dei det-

tami 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;

➤ ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti.

**Metodologia per la determinazione della 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, estraendo le dimensioni dalle unità immobiliare dal titolo edilizio prodotto dalla Società, 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.

**Consistenza**

| Descrizione   | Consistenza | Coefficiente | Superficie       |
|---|-------------|--------------|------------------|
| <b>metro-quadro personalizzato commerciale</b>  |             |              |                  |
| - Piano terra H.8,00 al controsoffitto  |             |              |                  |
| fondo artigianale   | mq.275,00   | 100%         | mq.275,00        |
| - Piano terra H.4,50 sotto la trave   |             |              |                  |
| sotto il soppalco   | mq.104,00   | 80%          | mq. 83,20        |
| - Piano soppalco H.2,70   |             |              |                  |
| destinato ad uffici   | mq.104,00   | 120%         | <u>mq.124,80</u> |
| Totale superficie commerciale mq.483,00   |             |              |                  |
| <b><u>Sviluppo valutazione</u></b>  |             |              |                  |
| <b>Criteri estimativi</b>   |             |              |                  |
| I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono: i) il metodo del confronto di mercato, ii) metodo finanziario e iii) metodo dei costi.  |             |              |                  |
| Il metodo del confronto di mercato prevede una analisi dei prezzi di immobili facenti parte del medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile. |             |              |                  |
| Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una   |             |              |                  |

proprietà può essere compravenduta sulla base della sua capacità e caratteristica di produrre un reddito; il metodo si suddivide in tre diverse procedure: capitalizzazione diretta, capitalizzazione finanziaria e analisi del flusso di cassa scontata.

Il metodo dei costi (costo di sostituzione deprezzato) è normalmente utilizzato per valutare un immobile speciale oppure in presenza di un mercato limitato.

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta, si è ritenuto idoneo adottare, tra i vari criteri estimativi, il metodo del confronto di mercato noto come Market Comparison Approach - M.C.A.:

Il procedimento adottato per valutare il sopra descritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach - MA o MCA) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018). A tale scopo

il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables).

#### **"Osservatorio del Mercato Immobiliare"**

Per mero tuziorismo, si riportano anche i dati pubblicati dalla fonte specializzata **dell'Agenzia delle Entrate al 2° semestre 2023.**

#### **Comune di Viareggio (LU)**

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA AD EST DELLA FERROVIA - MIGLIARINA - TERMINETTO - VARIGNANO - COTONE

Codice di Zona: "D2"

Microzona "4"

Tipologia prevalente: "Abitazioni di tipo economico"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione: "Normale"

Superficie: "Lorda"

Tipologia:

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

minimo €.450 - massimo €.890.

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

minimo €.480 - massimo €.960.

#### **Ricerca comparabili**

E' stata svolta una approfondita ricerca di beni

comparabili mediante accesso ai dati dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, al fine di ottenere il dato immobiliare certo, basato su compravendite realmente perfezionate nelle zone limitrofe a quella del soggetto di stima.

La ricerca ha fornito più riscontri, in gran parte non ritenuti validamente selezionabili per la fattispecie.

L'analisi del segmento di mercato ha quindi consentito di selezionare i seguenti due comparabili:

**COMPARABILE 1**

Atto ai rogiti del Notaio Arnaldo Di Fazio di Massa del 18 maggio 2022 repertorio 23659/9948, trascritto a Lucca in data 24 maggio 2022 al n.6781 di formalità.

**COMPARABILE 2**

Atto ai rogiti del Notaio Gaetano Raspini di Lucca del 20 marzo 2024 repertorio 148139/24859, trascritto a Lucca in data 26 marzo 2024 al n.4002 di formalità.

**Calcolo del valore di mercato**

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione

in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Si veda le tabelle di calcolo del MCA<sup>(Allegato n°10)</sup>.

Valore di stima del bene **€. 400.000,00=** (euro quattrocentomila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle strutture a servizio al piano terra, delle parti comuni ed in particolare la porzione della resede comune concessa in uso esclusivo.

#### ***Valutazione in sede di vendita forzata***

Nel caso di vendita a pubblica asta, la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti e delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita a libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si ritiene equa e congrua una riduzione del 20% sul valore stimato, pertanto si ha:



€. 400.000,00 x 0,80 = **€. 320.000,00=** (euro trecentoventimila/00).

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di ventiquattro (24) pagine, con una (1) ripresa satellitare, diciotto (18) fotografie e numero dieci (10) allegati, di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto e la deposita in cancelleria.

Lucca, 17 settembre 2024

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Leonardi