

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 176/2021

Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soccia

Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Complesso immobiliare ex ASL posto a Lucca, in località Monte San Quirico

§

INDICE

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento	2
2. Descrizione dello stato dei luoghi.....	4
2.1 Villa Pieruccini.....	7
2.2 Fabbricato anni '70	17
2.3 Cabina elettrica	33
2.4 Edificio diruto posto lungo il confine ovest.....	34
2.5 Edificio diruto posto in prossimità della Villa.....	35
2.6 Consistenze	36
3. Situazione catastale.....	38
4. Conformità edilizia.....	40
5. Situazione urbanistica.....	41
6. Considerazioni propedeutiche alla stima	50
7. La stima per valore di trasformazione	51
7.1 Il valore del costruito	53
7.2 I costi di costruzione	57
7.3 La scelta degli altri parametri.....	58
7.4 Il risultato della stima	61
Allegati.....	62



A handwritten signature in black ink, appearing to be "S. Chiostrini".

TRIBUNALE DI FIRENZE

R.F. n. 176/2021

Ill.mo Sig. G.D. Dott. Cristian Soscia

Fallimento LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione

§

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

§

Complesso immobiliare ex ASL posto a Lucca, in località Monte San Quirico

§

Con provvedimento del 26.12.2021, il sottoscritto Prof. Ing. Sandro Chiostrini veniva incaricato dall'Ill.mo G.D. Dott. Cristian Soscia di procedere alla “*stima di tutti gli immobili di proprietà della LOFT Immobiliare s.r.l. in liquidazione (C.F. 09266331009)*”.

Nell'istanza redatta in data 15.12.2021 dal Curatore fallimentare Dott. Riccardo Forgeschi l'incarico veniva precisato come segue:

“la stima dovrà essere effettuata considerando che la vendita avverrà, presumibilmente, in un arco temporale di non meno di 3/4 anni.

il Perito dovrà verificare la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili, le iscrizioni ipotecarie e fornire tutti i dati necessari alla predisposizione dei futuri bandi d'asta e successivi decreti di trasferimento”.

§

In ossequio all'incarico ricevuto, con la presente relazione si procederà alla descrizione del complesso immobiliare occupato fino all'anno 2015 dalla Direzione sanitaria dell'ASL di Lucca, posto in località Monte San Quirico.

Verrà indicata la consistenza dei beni immobili compresi nel complesso immobiliare, la loro individuazione catastale e gli esiti dell'esame della loro

situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del valore di mercato, per concludere infine con l'espressione del giudizio di stima del complesso immobiliare.

Le iscrizioni ipotecarie e più in generale le indagini svolte circa la titolarità dei beni saranno oggetto di una separata relazione.

1. Premessa: le operazioni svolte ed i limiti dell'accertamento

L'incarico svolto dallo scrivente per l'effettuazione della stima a valore di mercato del complesso immobiliare descritto nei paragrafi seguenti, è stato espletato compiendo le operazioni elencate di seguito:

- esame della documentazione trasmessa dal Curatore del Fallimento;
- reperimento degli elaborati catastali (visure, planimetrie, elaborati planimetrici, ecc.);
- accesso presso gli Uffici comunali per la determinazione dello stato legittimo (ricerche d'archivio, esame dei progetti, estrazione di copie, ricerca delle certificazioni di agibilità, etc.);
- sopralluogo e rilievo metrico (sommario, ove non sia stato ritenuto indispensabile un rilievo di dettaglio in caso di difformità evidenti e rilevanti) e fotografico;
- confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale e lo stato legittimo risultante dalle indagini svolte presso l'archivio comunale;
- acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente gli immobili oggetto di stima, compresa la ricerca di asking prices, in aggiunta od in sostituzione di notizie certe ed utilizzabili circa il trasferimento di beni *comparabili* a quello oggetto di stima, con condizioni e caratteristiche note;

- valutazioni estimative;
- stesura della presente relazione.

§

Nell'adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate e, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo dei beni immobili compresi nel complesso immobiliare;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- non sono state effettuate verifiche circa l'eventuale presenza di passività ambientali, quali amianto o altri materiali nocivi; di conseguenza, le valutazioni sono basate sul presupposto che non sussistano passività ambientali;
- non è stato esaminato (né ravvisato, sulla base delle indagini esperite) alcun altro aspetto legale, fiscale o finanziario, incidente sul valore di stima dei beni, fatto salvo quanto specificatamente riportato e illustrato nelle seguenti pagine.
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima del complesso immobiliare nello stato in cui esso si trovava al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute

strettamente indispensabili a tale scopo, in conformità all'incarico ricevuto e secondo la prassi usuale, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili "a vista" sulla base dell'ispezione dei luoghi possano incidere sul valore di stima.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche degli immobili e delle loro dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie rispetto alla tipologia dei fabbricati ed alla loro epoca di costruzione.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. "*due diligence*" nel senso e con l'estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

2. Descrizione dello stato dei luoghi

Con riferimento alle fotografie prese nel corso dei sopralluoghi svolti nelle date del 23.11.2022 e del 13.03.2023, ed alle planimetrie catastali (a meno delle differenze che verranno indicate di seguito), nel presente paragrafo viene descritto lo stato dei luoghi, così come rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

§

Il complesso immobiliare oggetto di stima, occupato fino all'anno 2015 dalla Direzione sanitaria dell'ASL di Lucca, è ubicato nella frazione di Monte San Quirico del Comune di Lucca, a poca distanza (circa 3 km) dal nucleo storico della città.

Più in particolare, il complesso immobiliare è posto in una zona prevalentemente residenziale a bassa densità, connotata da fabbricati di buon pregio (si veda la Fig. 1).



Fig. 1 – Localizzazione del complesso immobiliare oggetto di stima

Il complesso immobiliare occupa un lotto di terreno di oltre 16 ettari (perimetrato con linea di colore blu in Fig. 3), sul quale insistono vari fabbricati eterogenei, realizzati in epoche diverse.

Con riferimento alle immagini aeree prodotte in Fig. 2 ed all'estratto di mappa prodotto in Fig. 3, si espone che il complesso immobiliare risulta accessibile mediante una strada privata che diparte da via dei Bruschini (si veda la freccia gialla in Fig. 2), e risulta costituito dai seguenti beni immobili:

1. un fabbricato di impianto storico denominato Villa Pieruccini, già presente nelle mappe catastali del 1860;
2. un fabbricato di notevole consistenza, realizzato negli anni '70 del secolo scorso, in aderenza al prospetto nord est della Villa, e ad essa collegato mediante alcune aperture; il fabbricato risulta circondato da un ampio

resede sistemato in parte a camminamenti e viabilità ed in parte a parcheggio per veicoli;

3. una cabina elettrica;
4. un fabbricato diruto di impianto settecentesco, dotato di resede esterno, posto in prossimità della Villa Pieruccini;
5. un secondo fabbricato diruto di impianto settecentesco, dotato di resede esterno, posto lungo il confine ovest della proprietà;
6. vari appezzamenti di terreno, in parte a verde incolto ed in parte a bosco.



Fig. 2 – Viste aeree del complesso immobiliare oggetto di stima

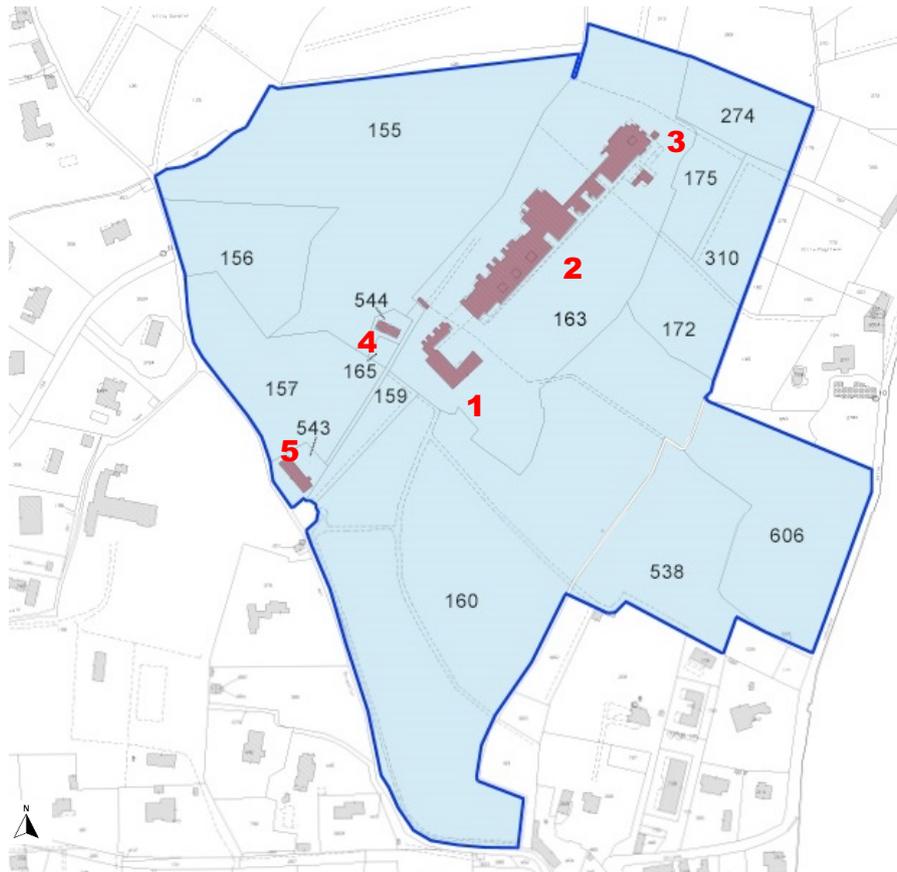


Fig. 3 – Individuazione del complesso immobiliare nella mappa catastale

2.1 Villa Pieruccini

Villa Pieruccini consiste in un fabbricato di antica costruzione, vincolato dalla Soprintendenza come bene di interesse storico – architettonico.

La villa, comprendente due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo) ed un livello seminterrato, risulta realizzata in muratura portante, con una copertura a padiglione.

Il fabbricato, dotato di pianta a forma di L, ha subito nel corso del tempo varie trasformazioni, fino a raggiungere la configurazione attuale.

Storicamente, l'accesso al piano terreno della villa avveniva mediante due ingressi, uno costituito da un passaggio voltato posto sul prospetto sud ovest (indicato con la lettera A nella foto aerea prodotta di seguito), e l'altro posto sul prospetto sud est (indicato con la lettera B), sopra il quale si affaccia un terrazzino con balaustra in ferro battuto.

Il piano nobile (primo) risultava invece accessibile mediante due rampe di scale con ringhiera in ferro battuto, poste in corrispondenza dell'ingresso voltato posto al piano terreno.

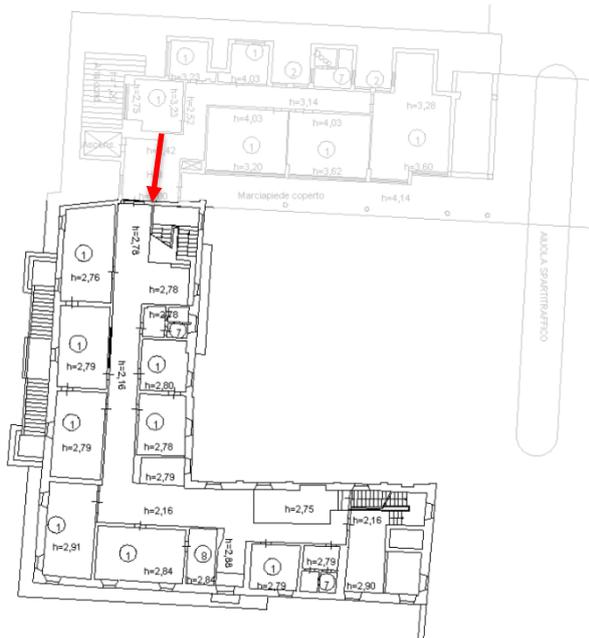


Sui prospetti principali (sud est e sud ovest) della villa, tutte le aperture risultano arricchite da una cornice di pietra serena, le aperture al piano primo risultano dotate di persiane in legno, mentre quelle poste a livello inferiore sono protette da grate.

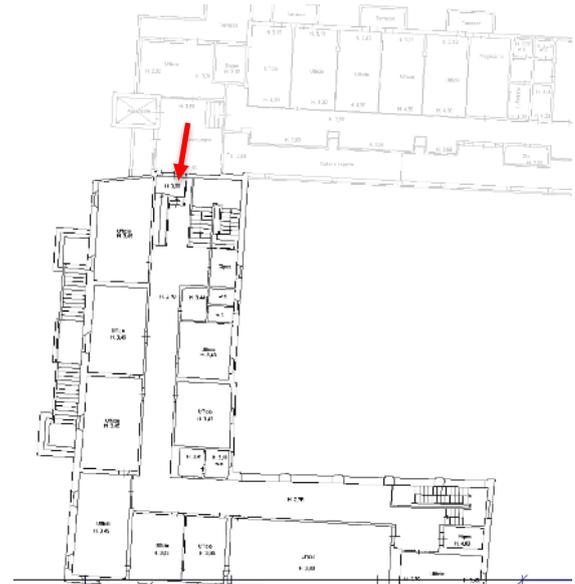
Infine, il prospetto secondario esposto a nord ovest presenta aperture prive di cornici e protette da persiane per entrambi i livelli, mentre quello esposto a nord est presenta, al piano primo alcune ampie aperture ad arco, ed al piano terreno delle aperture di modeste dimensioni, riquadrate da cornici in pietra e protette da grate metalliche.



Attualmente l'accesso alla villa avviene dal fabbricato adiacente, realizzato negli anni '70, attraverso due aperture realizzate nella muratura di confine, una posta al piano terreno e l'altra al piano primo.

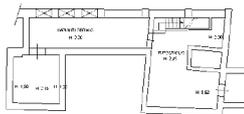


Piano terra



Piano primo

to dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2022 - Comune di T. S. C. A. (P. 215) - Foglio: 90 -
 DEI RRTISCHINI n. SN n. 1000 - S1-L-1-



Piano seminterrato

Con riferimento alla planimetria catastale del piano terreno, si espone che da un disimpegno del fabbricato di recente realizzazione, si accede, attraverso una porta dotata di maniglione antipanico, all'ala sud ovest della villa storica (freccia rossa).



Disimpegno del fabbricato anni '70



Ingresso alla villa

Dalla porta si accede ad un lungo corridoio che disimpegna sulla destra quattro ampi uffici con affaccio sul prospetto sud del fabbricato, di cui i primi tre risultano collegati tra loro per mezzo di aperture realizzate sulle pareti interne; sulla sinistra invece si trovano il corpo scala, un gruppo di due bagni e due uffici con affaccio sul prospetto nord.

Al termine del corridoio posto lungo l'ala sud ovest del fabbricato, si diparte un ulteriore corridoio che serve l'ala sud est; dal suddetto corridoio si accede sulla sinistra ad un ampio ufficio collegato ad un ripostiglio, al disimpegno collegato all'ingresso indicato con lettera B nelle immagini a pag. 8, ad un ulteriore ufficio e ad un gruppo di servizi igienici.



Al termine del corridoio si trova infine un secondo corpo scala ed un ulteriore vano ripostiglio finestrato.

§

Con riferimento alla planimetria catastale del piano primo della villa, che si trova ad una quota leggermente inferiore (tre gradini) rispetto al medesimo livello del fabbricato di recente costruzione riportata a pag. 10, si espone che da questo si accede alla villa mediante un collegamento (indicato con una freccia rossa nelle fotografie prodotte di seguito) posto in corrispondenza di quello al livello inferiore; il piano primo risulta inoltre servito da due vani scale interni alle estremità del fabbricato.



Dall'apertura di collegamento con il fabbricato di recente costruzione si diparte un lungo corridoio che disimpegna, sulla destra, quattro ampi uffici con affaccio sul prospetto sud; sulla sinistra si trovano invece un locale ripostiglio, un gruppo di due bagni e due uffici con affaccio sul prospetto nord.



Si riporta inoltre che:

- il secondo vano posto sulla destra percorrendo il corridoio risulta accessibile direttamente anche dall'esterno mediante le due rampe di scale sopra citate; nell'elaborato grafico unito al Condono edilizio n. 2881/2000 viene rappresentata un'ampia apertura di collegamento con il corridoio, che non è stata rilevata in sede di sopralluogo;
- gli ultimi tre vani con affaccio sul prospetto sud risultano collegati tra loro per mezzo di aperture presenti sulle pareti interne (le aperture risultano

rappresentate nella planimetria catastale ma non sono presenti nel Condono n. 2881/2000).



Le fotografie prodotte di seguito si riferiscono infine all'ultimo vano aperto sul prospetto sud ovest, dotato di tre grandi finestre, e ad un ufficio con affaccio sul prospetto nord.



Al termine del corridoio posto lungo l'ala sud ovest del fabbricato, si diparte un ulteriore corridoio che serve l'ala sud est; sulla destra si aprono quattro

uffici, dei quali i primi tre collegati tra loro, mentre sulla sinistra si trova un bagno finestrato dotato di antibagno.

Infine, in fondo al corridoio, si trova un ulteriore corpo scala ed un ripostiglio.





§

Dal vano scala presente nell'ala est della villa si accede ad una porzione di piano seminterrato (si veda la planimetria catastale a pag. 10), comprendente due locali tecnici ed un ampio ripostiglio.

Il livello seminterrato risulta inoltre accessibile da un corridoio non finestrato con accesso diretto dall'esterno.





§

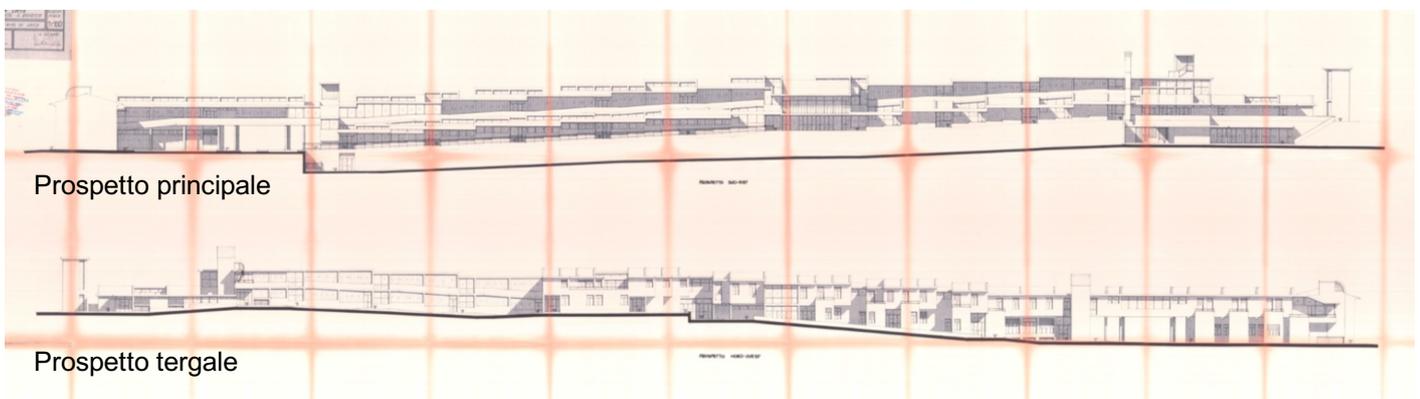
Come si desume immediatamente dalle immagini sopra prodotte, l'impianto murario della villa, seppure in stato di abbandono, risulta in condizioni di conservazione normali, ad eccezione di alcune porzioni oggetto di occupazione abusiva e vandalismi.

Gli impianti sono invece da rivedere, così come gran parte delle finiture (controsoffitti, infissi, bagni, etc.).

2.2 Fabbricato anni '70

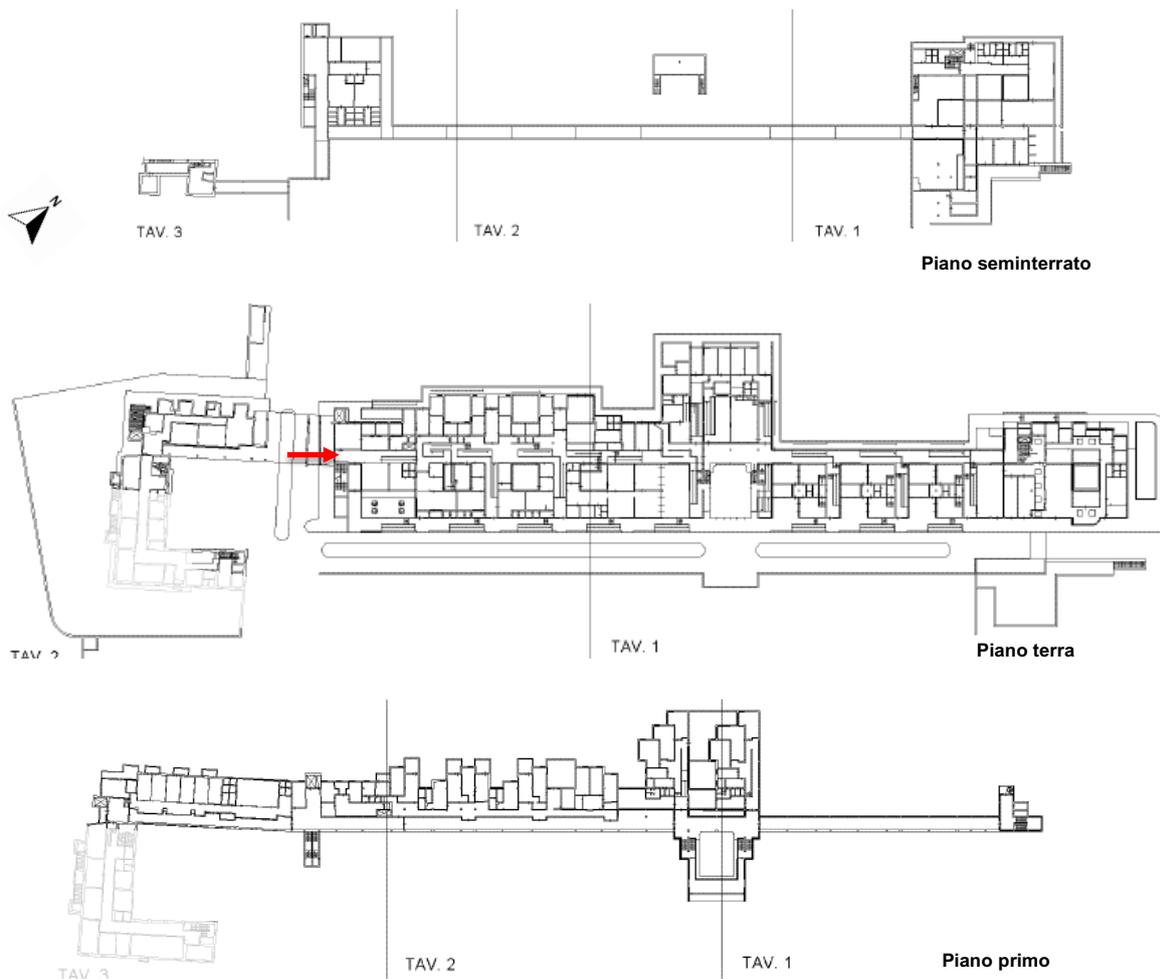
Il fabbricato realizzato negli anni settanta si sviluppa longitudinalmente lungo il pendio collinare di Monte San Quirico, seguendo la direttrice sud ovest – nord est, a partire dal collegamento con Villa Pieruccini.

Si riportano di seguito i prospetti del fabbricato allegati al progetto originario.



Il fabbricato in esame risulta realizzato con struttura intelaiata in elementi in c.a., partizioni interne in laterizio e/o cartongesso, e copertura piana.

Il fabbricato comprende due piani fuori terra (piano terreno e piano primo) ed uno interrato, collegati da vari corpi scala e vani ascensori.

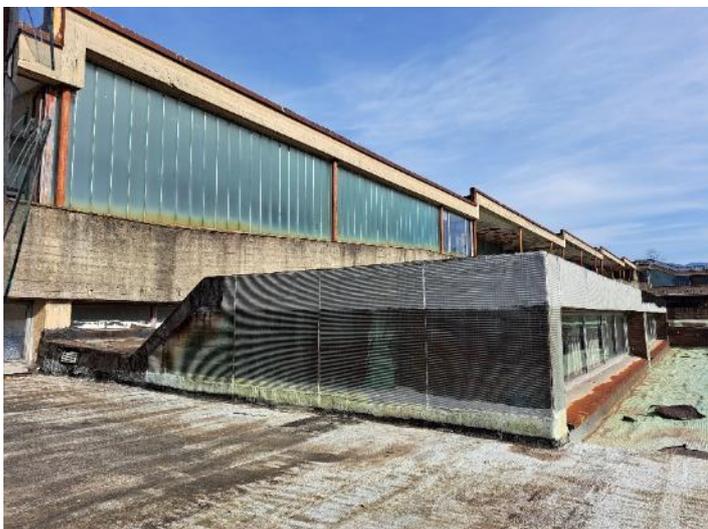


Il fabbricato risulta attraversato longitudinalmente da un lungo corridoio centrale che lo divide in due porzioni, quella che si affaccia sul prospetto principale esposto a sud, e quella prospettante il lato tergale esposto a nord.

La porzione esposta a nord risulta costituita da un unico livello fuori terra, ad esclusione di un piccolo corpo destinato a sala conferenze che risulta a doppia

altezza (si vedano le planimetrie catastali riportate alla pagina precedente e le fotografie prodotte di seguito); la porzione esposta a sud comprende invece due piani fuori terra.

Si producono di seguito alcune fotografie del prospetto principale del fabbricato prese nel corso del sopralluogo svolto; le immagini si riferiscono all'ingresso della struttura (evidenziata con freccia rossa nella planimetria catastale), al corpo scala adiacente, ad una galleria coperta che si sviluppa per tutta la lunghezza del fabbricato, alla sala conferenze a doppia altezza, ad alcune chiostrine, ai vari accessi alla struttura presenti lungo tutto il piano terra, ed infine ai locali del piano seminterrato.





Sala conferenze
a doppia altezza



Piano seminterrato
Cabina Enel



§

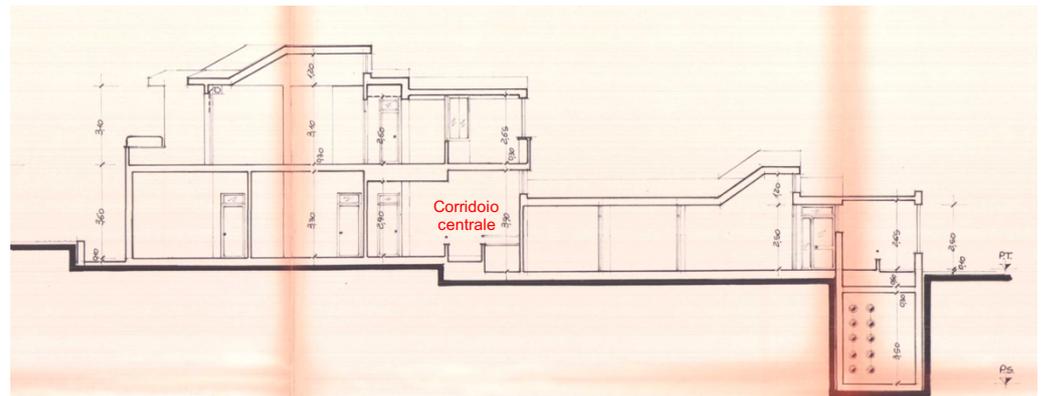
Si producono di seguito le fotografie prese nel corso del sopralluogo svolto e riferite al prospetto tergale; le immagini si riferiscono alla porzione nord dell'immobile, al corpo scala nord est e ad alcuni uffici, dotati di ampie terrazze, posti nella porzione adiacente alla Villa.



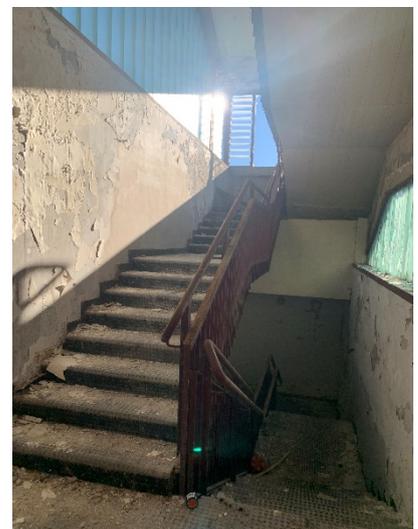


§

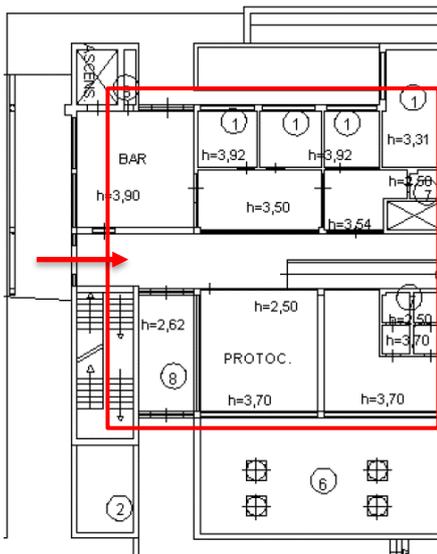
Con riferimento alla planimetria catastale del piano terreno (riportata a pag. 18), si espone che dall'ingresso principale del fabbricato (evidenziato con freccia rossa nella planimetria) si accede al lungo corridoio centrale, che disimpegna, sulla destra vani destinati prevalentemente ad uffici ed ambulatori aperti sul prospetto principale, e, sulla sinistra ulteriori uffici ed ambulatori aperti sul fronte tergale; per una migliore comprensione si riporta di seguito un estratto della sezione E-E' del progetto originario.



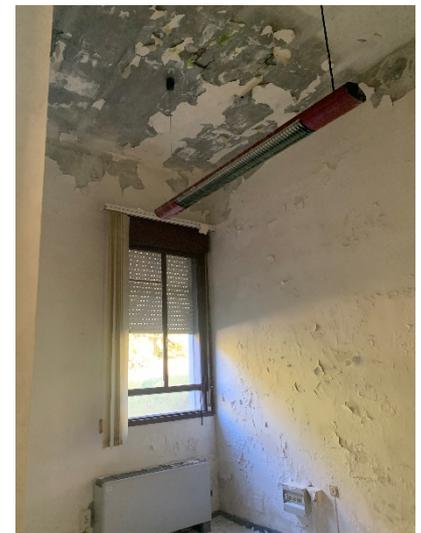
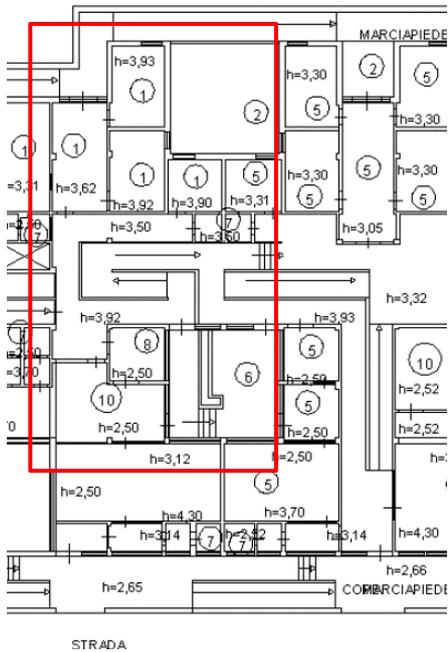
Si riporta inoltre che in corrispondenza dell'ingresso, sulla destra si trova il corpo scala di collegamento con gli altri livelli, mentre sulla sinistra si apre invece un locale adibito a bar.



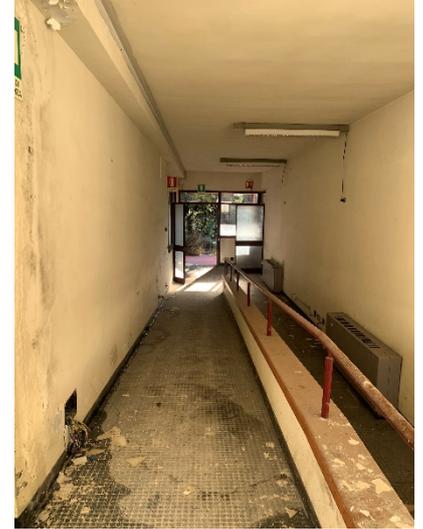
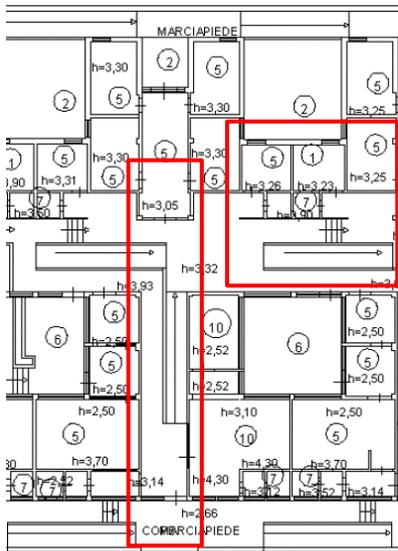
Percorrendo il corridoio, sulla sinistra si aprono alcuni uffici, mentre sulla destra, oltre ad un ripostiglio finestrato si aprono due vani, uno dei quali dotato di un gruppo di servizi igienici.



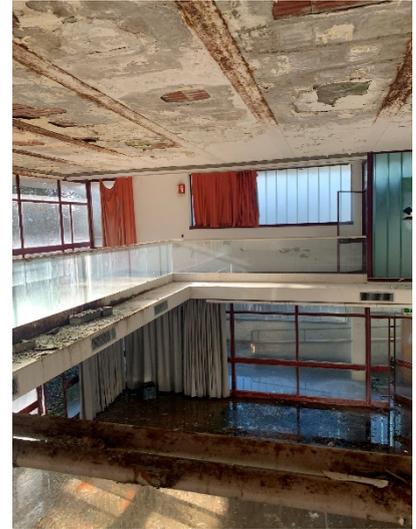
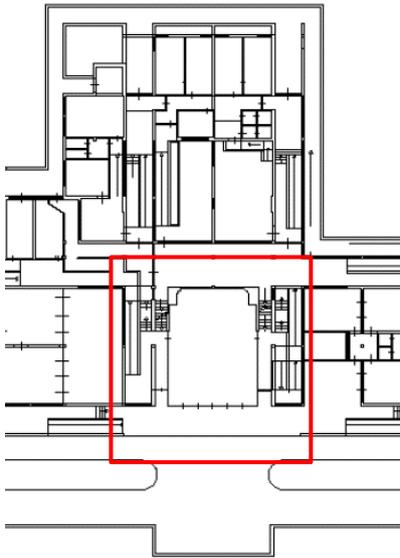
Proseguendo ancora, il corridoio si allarga presentando varie rampe per il superamento di alcune differenze di quota presenti lungo lo sviluppo del fabbricato; sulla destra si ha accesso diretto ad alcune chiostrine interne su cui si affacciano gli ambulatori, sulla sinistra invece si aprono ulteriori vani destinati sia ad ambulatorio che ad uffici.



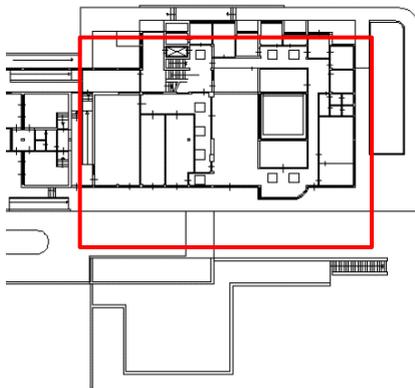
Procedendo, sulla sinistra si affacciano ulteriori uffici/ambulatori ed un gruppo di servizi igienici, mentre sulla destra invece si trovano delle rampe di scala che conducono all'esterno dell'edificio.



Si trova quindi la sala conferenze a doppia altezza con affaccio sul prospetto principale; tale sala, accessibile mediante due corpi scala posti ai lati, risulta dotata di un ballatoio al piano primo che si sviluppa su tutto il perimetro interno della sala.



Al termine del lungo corridoio si aprono infine, sulla destra ulteriori ampi vani con affaccio sul prospetto principale, e sulla sinistra dei locali magazzino.



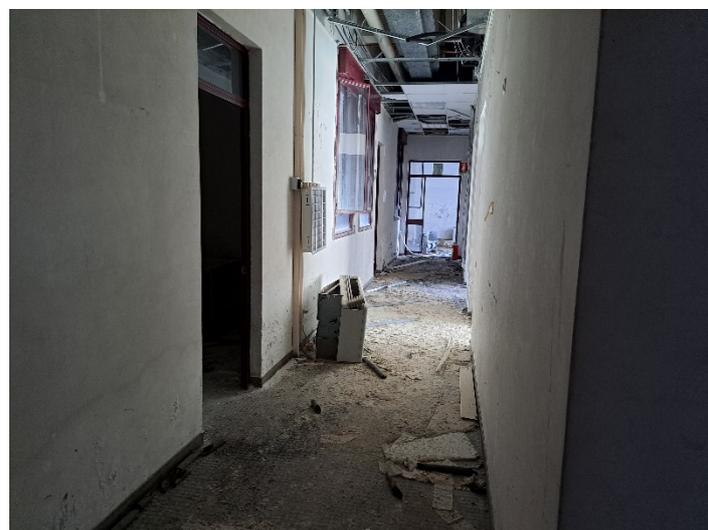
§

Con riferimento alla planimetria catastale del piano primo del fabbricato (riportata a pag. 18) si espone che tale livello si sviluppa, come per il piano inferiore, lungo un corridoio che disimpegna vari locali ad uso ufficio, tutti aperti sul fronte tergale.

Si riportano di seguito alcune fotografie prese durante il sopralluogo.



Parallelamente al corridoio, si sviluppa una galleria coperta esterna con affaccio sul prospetto principale, dalla quale si possono osservare le chiostrine presenti e le articolate coperture dei locali del piano terreno.



§

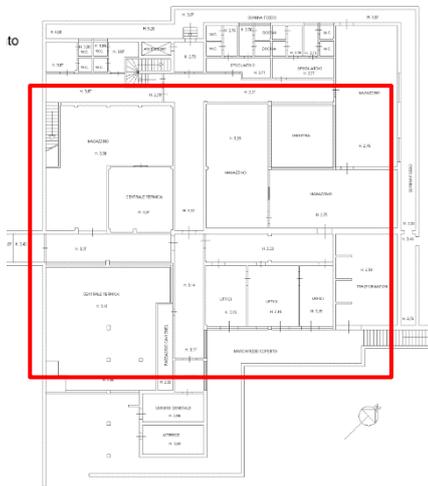
Con riferimento alla planimetria del piano seminterrato del fabbricato (riportata a pag. 18), si espone che tale livello risulta costituito da due aree distinte, poste alle estremità dell'edificio, e collegate mediante un lungo corridoio.

La porzione posta all'estremità sud ovest risulta completamente interrata, e comprende due ampi spogliatoi con wc e docce, la centrale frigorifera e ulteriori vani tecnici.



L'area posta all'estremità nord est risulta invece interrata parzialmente, con una porzione fuori terra aperta sul prospetto principale; l'area in esame comprende due spogliatoi con wc e docce, alcuni magazzini, una centrale termica, e tre uffici finestrati con altezza interna di circa ml 3 ed accesso dal piazzale esterno.

Lungo il perimetro dei locali interrati è inoltre presente uno scannafosso.



§

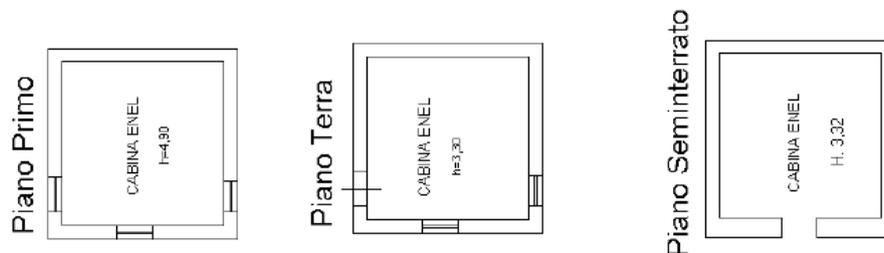
Come si desume immediatamente dalle immagini prodotte, le condizioni di conservazione dell'immobile risultano pessime, essendo rimasto inutilizzato da lungo tempo ed essendo stato oggetto di occupazione abusiva e vandalismi.

Gli impianti sono obsoleti e completamente da rinnovare, così come gran parte delle finiture; i pavimenti e gli infissi, ovviamente da revisionare.

2.3 Cabina elettrica

In prossimità dell'estremità nord est del fabbricato realizzato negli anni '70, si trova una cabina elettrica (individuata con il numero 3 in Fig. 2 a pag. 5) a servizio del complesso immobiliare in esame.

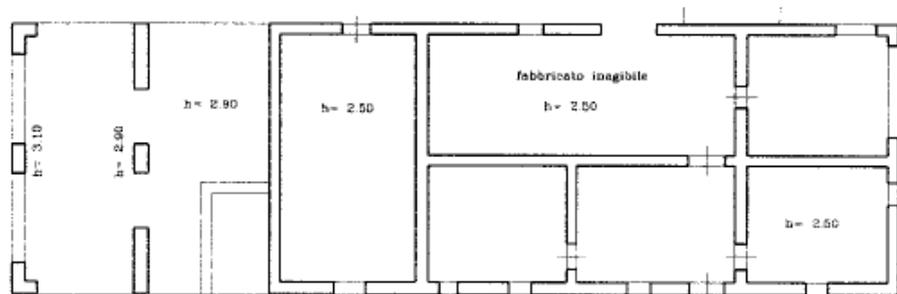
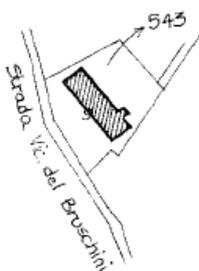
La cabina presenta una pianta rettangolare di consistenza pari a circa mq 18,00 e comprende due piani fuori terra (piano primo ed un piano in elevazione) ed un piano interrato.



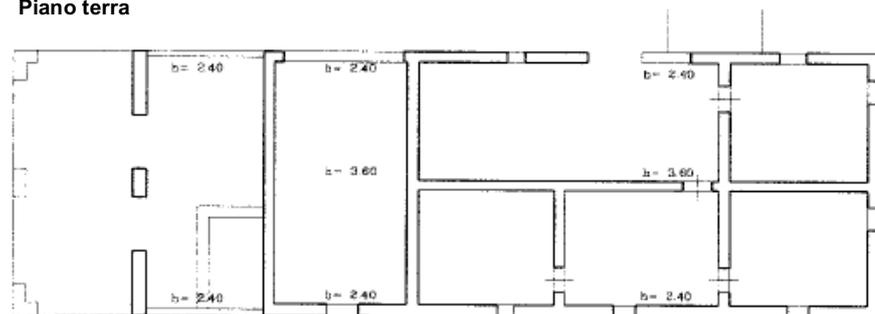
2.4 Edificio diruto posto lungo il confine ovest

Il fabbricato diruto oggetto di stima (individuato con il numero 5 in Fig. 2 a pag. 5) si trova lungo il confine ovest del complesso immobiliare, in prossimità della vecchia strada vicinale del Bruschini.

Il fabbricato, già presente nell'archivio storico del 1860, presentava una pianta rettangolare, due piani fuori terra, e risulta dotato di un resede pertinenziale (si veda la planimetria catastale prodotta di seguito).



Piano terra



Piano primo

Il fabbricato risulta inagibile, in totale stato di abbandono, con la copertura interamente crollata.

Si produce di seguito una vista area del fabbricato riferita all'anno 1968, reperita presso il portale Geoscopio della Regione Toscana.

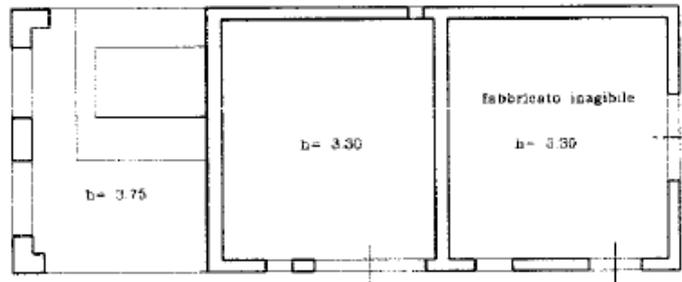
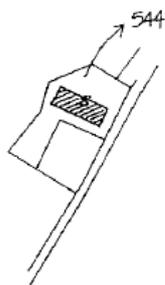


2.5 Edificio diruto posto in prossimità della Villa

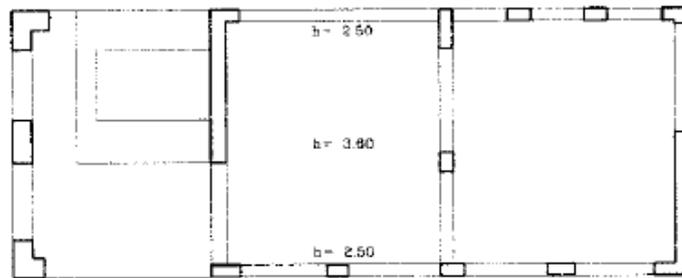
Il fabbricato diruto oggetto di stima (individuato con il numero 4 in Fig. 2 a pag. 5) si trova in prossimità della Villa Pieruccini.

L'immobile, già presente nell'archivio storico del 1860, presentava una pianta rettangolare con due piani fuori terra.





Piano terra



Piano primo

Il fabbricato risulta inagibile, con la copertura e le strutture murarie interamente crollate.

Nell'ortofoto del 1968 prodotta di seguito, reperibile presso il portale Geoscopio della Regione Toscana, è possibile visionare la consistenza originaria del fabbricato.



2.6 Consistenze

Sulla base del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, lo scrivente ha riportato su CAD le planimetrie degli immobili, che sono state opportunamente

scalate mediante le misure rilevate, in questo modo determinando (a meno di inevitabili approssimazioni) le consistenze commerciali delle unità immobiliari; le superfici commerciali (lorde) che verranno utilizzate ai fini della stima (comunque espressa a corpo, intendendo gli eventuali errori nella determinazione della consistenza compresi nell'approssimazione insita della stima) vengono riepilogate nella tabella seguente:

Immobile	Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]
Villa Pieruccini	locali tecnici – piano S1	1,30 – 2,45	150,00
	locali principali – piano terreno	2,76 – 2,91	460,00
	locali principali – piano primo	2,78 – 4,00	423,00
Fabbricato anni '70	uffici – piano S1	3,15	76,00
	spogliatoi e w.c. – piano S1	2,60 – 3,85	240,00
	locali tecnici, magazzini e disimpegni – piano S1	2,56 – 3,38	1.700,00
	locali principali – PT	2,95 – 4,32	1.950,00
	locali con altezza < ml 2,70 - PT	2,50	190,00
	disimpegni – PT	2,60 – 3,92	1.400,00
	tettoie – PT	2,52 – 2,68	620,00
	locali principali – P1	2,75 – 4,33	990,00
	locali con altezza < ml 2,70 – P1		5,00
	disimpegni – P1	2,50 – 3,65	770,00
	terrazze		170,00
	tettoie – P1	2,60	535,00
	resede pertinenziale		27.000,00
Fabbricato diruto – F. 90 part. 543	piano terreno		215,00
	piano primo		215,00
	resede pertinenziale		840,00
Fabbricato diruto – F. 90 part. 544	piano terreno		117,00
	piano primo		117,00
	resede pertinenziale		470,00

La superficie complessiva dei terreni agricoli compresi nel complesso immobiliare risulta pari a 13 ha, 20 are, 35 ca (132.035 mq).

3. Situazione catastale

I fabbricati compresi nel complesso immobiliare oggetto di stima risultano rappresentati al Catasto fabbricati del Comune di Lucca come riportato di seguito:

- Villa Pieruccini, il fabbricato realizzato negli '70 ed il resede a loro pertinenziale, risultano identificati al Foglio 90, p.lla 163, sub. 4, con categoria B/4, di classe 9, consistenza 35.449 mc, superficie catastale 8.673 mq e rendita pari ad € 128.155,22;
- la cabina Enel risulta identificata dal Foglio 90, p.lla 163, sub. 5, con categoria D/1 e rendita pari ad € 100,00;
- il fabbricato diruto con annesso il resede pertinenziale, posto in prossimità della Villa Pieruccini, risulta identificato dal Foglio 90, p.lla 544, con categoria F/2;
- il fabbricato diruto con annesso resede pertinenziale, posto lungo il confine ovest della proprietà, risulta identificato dal Foglio 90, p.lla 543.

§

I terreni agricoli compresi nel complesso immobiliare oggetto di stima risultano rappresentati al Catasto terreni, come riportato di seguito:

- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 155, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie ha 2, are 84, ca 50 (28.450 mq), reddito dominicale € 29,39, reddito agrario € 5,88 , (unito in parte al mappale 163);
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 156, qualità incolto produttivo, classe 02, are 65, ca 10 (6.510 mq), reddito dominicale € 0,67, reddito agrario € 2,35;

- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 157, qualità seminativo, classe 04, are 90, ca 60 (9.060 mq), reddito dominicale € 16,38, reddito agrario € 18,72;
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 159, qualità seminativo, classe 04, are 19, ca 90 (1.990 mq), reddito dominicale € 3,60, reddito agrario € 4,11;
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 160, qualità seminativo arboreo, classe 03, ha 4, are 77, ca 30 (47.730 mq), reddito dominicale € 177,55, reddito agrario € 98,60, (unito in parte al mappale 163);
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 538, qualità seminativo, classe 03, ha 1, are 02, ca 30 (10.230 mq), reddito dominicale € 36,98 reddito agrario € 26,42;
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 606, qualità seminativo arboreo, classe 03, ha 1, are 29 ca 25 (12.925mq), reddito dominicale € 46,73 reddito agrario € 26,70;
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 165, qualità seminativo arboreo, classe 04, are 02, ca 70 (270), reddito dominicale € 0,49, reddito agrario € 0,4290;
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 172, qualità seminativo, classe 03, are 43, ca 00 (4.300), reddito dominicale € 15,55, reddito agrario € 11,00;
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 175, qualità seminativo, classe 03, are 28, ca 50 (2.850), reddito dominicale € 10.30, reddito agrario € 7,36;
- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 274, qualità seminativo arboreo, classe 03, are 42, ca 10 (4210 mq), reddito dominicale € 15,22, reddito agrario € 8,70;

- terreno identificato dal foglio 90, p.lla 310, qualità seminativo arboreo, classe 03, are 35, ca 10 (3.535 mq), reddito dominicale € 12,69, reddito agrario € 7,25;

4. Conformità edilizia

Le ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Lucca hanno permesso di reperire i seguenti titoli edilizi per la Villa Pieruccini ed il fabbricato realizzato negli anni '70.

- Licenza Edilizia n. 465/77 per la costruzione di *“un complesso edilizio da destinarsi ad Istituto Medico Psico- Pedagogico”*, rilasciata in variante alla L.E. 816/70 (non reperita) richiesta dalla Cassa di Risparmio di Lucca;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2769 del 28.7.2000 per *“modifiche planivolumetriche, interne e di progetto al fabbricato adibito agli usi del servizio sanitario locale della A.S.L. in diffformità delle licenze edilizie e successivo ampliamento mediante la costruzione di locale immagazzinamento ossigeno terapeutico e di locale caldaia”*;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2881 del 12.9.2000 per *“ristrutturazione villa per gli usi del servizio sanitario della Azienda USL; realizzazione di strada di accesso; recinzione; depuratore acque nere; muri di sostegno...”*.

Dal confronto tra i rilievi svolti e gli elaborati progettuali dei titoli edilizi sopra elencati, sono emerse varie diffformità, riepilogate come riportato di seguito:

- la grande hall di ingresso presente nel fabbricato anni '70 e rappresentata nelle Concessione edilizia 2769/2000 è stata sostituita da un bar;

- nel fabbricato di recente costruzione sono state rilevate varie modifiche delle partizioni interne.

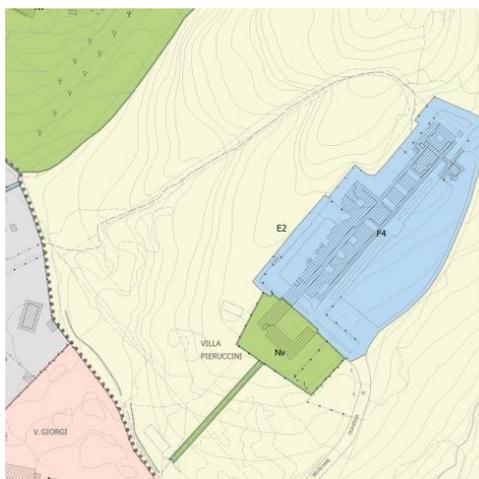
Per i due edifici diruti non è stato reperito alcun titolo edilizio.

5. Situazione urbanistica

Secondo il Piano Operativo adottato dal Comune di Lucca in data 26.10.2021, il fabbricato di recente realizzazione ricade in “Aree e spazi di interesse collettivo – F4” e viene classificato come “Edificio di recente formazione o storici trasformati” (art. 69), mentre Villa Pieruccini viene identificata come “Tipi di insediamento di valore storico – documentale (ville) – Nv”(art.61).

Infine, i fabbricati diruti ed i terreni agricoli compresi nel complesso immobiliare ricadono in “aree prevalentemente agricole della piana – E2” (art. 49).

Si riporta di seguito uno stralcio dell’elaborato QP.I.45 – Quadro generale del P.O., con l’inquadramento sul complesso immobiliare oggetto di stima.



<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #ADD8E6;">F4</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #FF69B4;">F4</div>	<p>Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo Esistenti di progetto</p>	<p>art.69</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #FF69B4; width: 15px; height: 10px;"></div>	<p>Edifici di impianto storico</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #ADD8E6; width: 15px; height: 10px;"></div>	<p>Edifici di recente formazione o storici trasformati</p>	
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #3CB371; color: white; width: 30px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">Nv</div>	<p>Tipi insediativi di valore storico - documentale (ville) (Nv)</p>	<p>art.61</p>
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; background-color: #FFFF00; width: 30px; height: 20px; text-align: center; line-height: 20px;">E2</div>	<p>Aree prevalentemente agricole della piana (E2)</p>	<p>art.49</p>

Per una migliore comprensione si riportano di seguito le norme riferite alle aree interessate.

Art. 69 del P.O. “Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (F4)”

Le aree di interesse collettivo indicate come “F4” nelle Norme Tecniche di gestione e attuazione – “*Quadro progettuale*” (Elaborato QP.IV) del Piano Operativo “*comprendono le zone esistenti e/o di nuova previsione destinate a servizi pubblici, ..., le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, corrispondenti a quelle indicate con la lettera b) dell’articolo 3 dal D.M. 1444/1968*”.

Secondo il comma 3 dell’art. 69 “*Categorie di intervento. Disposizioni di dettaglio*”, “*per gli ... edifici esistenti appositamente indentificati nella cartografia di quadro progettuale e classificati di “recente formazione”, ... [sono ammessi] gli interventi indicati alla precedente lettera a) [che si riportano di seguito]:*

- “*...gli interventi di “superamento delle barriere architettoniche e adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili”;*
- *la “manutenzione straordinaria”;*
- *il “restauro e di risanamento conservativo”;*
- *la “ristrutturazione edilizia conservativa”;*
- “*gli “interventi pertinenziali”;*”

[ed inoltre sono ammesse]:

- “*la “ristrutturazione edilizia ricostruttiva”;*
- *le “addizioni volumetriche” realizzate mediante ampliamento “una tantum” all’esterno della sagoma dell’edificio esistente, anche parziali e/o realizzabili con più interventi consequenziali, fino ad un incremento della Superficie coperta, o in alternativa della Superficie edificabile (o edificata) non superiore al 50% di quella esistente, ovvero fino al soddisfacimento delle esigenze di incremento prestazionale, funzionale e dotazionale”;*
- *la “sostituzione edilizia”, alternativa alle addizioni volumetriche di cui al precedente punto, con contestuale incremento volumetrico della misura*

non superiore a quanto previsto per gli interventi di “addizioni volumetriche” di cui al precedente punto”;

“È sempre ammessa la realizzazione di strutture, manufatti e spazi di servizio alle attrezzature, di aree di sosta e parcheggio, di magazzini, spazi variamente attrezzati, comunque funzionali al miglioramento e alla qualificazione dei servizi generali e di interesse collettivo, ovvero di uso pubblico, che si intendono erogare.

Per le eventuali aree di nuova previsione, da attuarsi e realizzarsi esclusivamente mediante progetto di opera pubblica, sono altresì ammessi gli interventi di “nuova edificazione” secondo quanto indicato al precedente comma 2 e comunque in grado di assicurare gli standard minimi prestazioni per il servizio collettivo e di interesse generale che deve essere erogato. In queste “Zone” possono anche realizzate, in regime di proprietà pubblica o privata, in questo caso previa convenzione che assicuri il mantenimento della destinazione d’uso e previa verifica del rispetto degli standards urbanistici previsti per legge e dal PS per le singole UTOE, opere, manufatti ed edifici aventi finalità sociali comprensivi di quelle destinate all’emergenza abitativa e la residenza pubblica quali ad esempio, case parcheggio, case volano, residenze sociali, residenze assistite, progetto “dopo di noi”, in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 244/2007 (articoli 258 e 259)”.

Secondo il comma 4 dell’art. 69 “Disciplina delle funzioni”, “le categorie funzionali ammesse sono:

- e) direzionale e di servizio, limitatamente alle sub categorie funzionali e.b.2 [servizi, impianti, strutture e attrezzature di interesse comune, di tipo amministrativo, istituzionale (dello stato, della regione, delle province e*

dei comuni), religiose e di culto, per pubblici servizi, poste, per l'esercito e polizia, vigili del fuoco, protezione civile, ecc];

e.b.3 [servizi, impianti, strutture e attrezzature culturali: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, spazi per mostre ed esposizioni e fiere];

- *e.b.4.* [servizi, impianti, strutture e attrezzature sociali: centri sociali, spazi e attività associative, centri ricreativi, oratori, ludoteche, centri polivalenti, mense, dormitori ed altre attività di assistenza alle utenze disagiate e deboli, servizi di soccorso, misericordie e pubbliche assistenze];

- *e.b.5.* [servizi, impianti, strutture e attrezzature per l'assistenza sanitaria (ospedali, centri di assistenza, servizi ambulatoriali e sociali connessi, obitori, distretti socio - sanitari, pronto soccorso e assistenza di base];

Restano altresì salve le categorie funzionali di cui al precedente comma 3”.

Al comma 5 dell'art. 69 *“Ulteriori prescrizioni e condizioni”* si riporta inoltre che *“in deroga a quanto disposto al precedente comma 4, ed esclusivamente per gli edifici dismessi o comunque potenzialmente non idonei ai fini del soddisfacimento dei requisiti di funzionalità circa l'uso cui sono preposti, è ammesso il riutilizzo con altre funzioni pubbliche e di interesse generale (amministrative, ricreative, culturali, assistenziali) compatibili con le condizioni degli immobili. È inoltre ammesso, senza che questo comporti variante al PO, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici previsti per legge e dal PS per le singole UTOE:*

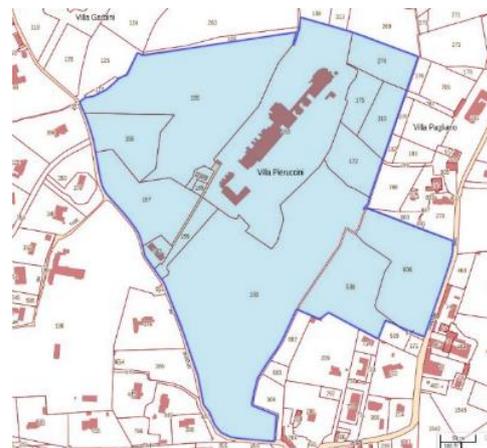
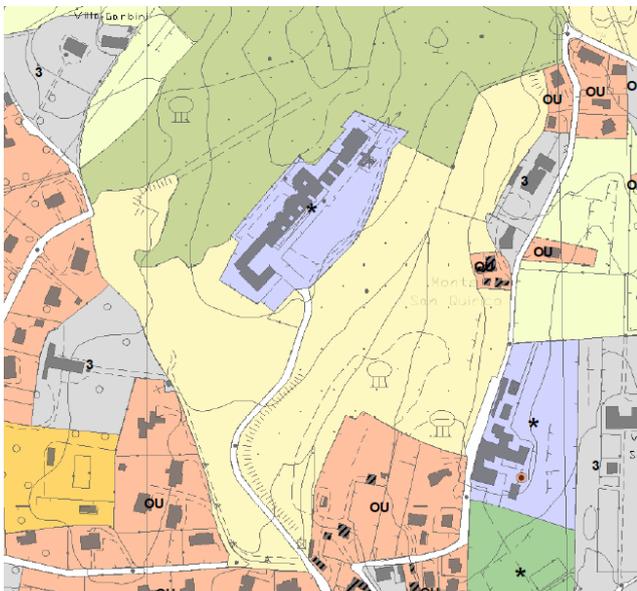
- *la realizzazione di interventi finalizzati al recupero di spazi per l'edilizia residenziale pubblica e sociale che, indipendentemente dal soggetto attuatore, rimangono equiparati a standard urbanistici, ai sensi dell'art.*

63 della LR 65/2014 e pertanto risultano vincolati alla categoria funzionale precedentemente indicata;

- la dismissione e il mutamento della destinazione d'uso in altre categorie funzionali purché compatibili con quelle del relativo ambito urbano di appartenenza, ovvero quelle assimilabili alle categorie funzionali ammesse nelle zone contermini ed adiacenti. I proventi che perverranno dalla realizzazione degli interventi precedentemente elencati sono obbligatoriamente impiegati dal Comune per la costruzione di nuove attrezzature pubbliche o di interesse generale o per l'adeguamento o l'ampliamento di quelle esistenti”.

§

Secondo il R.U. vigente del comune di Lucca (si veda lo stralcio della Tav. 9 prodotto di seguito), il complesso immobiliare ricade per la parte edificata nella macro area “Attrezzature sovracomunali” (art. 131), mentre i terreni ricadono in parte in “Aree a prevalente uso agricolo” (art. 27.3) ed in parte in “Aree boscate a copertura fitta” (art. 29.1) che si riporta di seguito con uno stralcio delle destinazioni urbanistiche,



- * ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE
- AREE A PREVALENTE USO AGRICOLO
- AREE BOSCATE A COPERTURA FITTA

- art. 131
- art. 27.3
- art. 29.1

Art. 131 – Spazi e attrezzature di interesse generale

- 131.1 – *“Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore. Sono le aree destinate ad ospitare le medesime attrezzature di cui al precedente articolo 130¹, quando queste assumono una rilevanza a livello generale. Oltre al servizio ospedaliero e agli istituti scolastici superiori, sono inclusi in questa categoria servizi generali quali Stadio, Tribunale, Pretura, Procura della Repubblica, Questura, Camera di Commercio, ecc”;*
- 131.2 – *“Sono ammesse, oltre alle destinazioni di cui alla categorie B4, tranne B4.8, anche quelle di cui alle categorie B2.1, B2.4, B3, B6.1, B6.2, C4, D1²”;*

¹ Art. 130 - *“Si tratta delle aree o degli edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla città, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, accessibili al livello di quartiere. Sono le aree destinate ad ospitare:*

- *attrezzature scolastiche di grado fino all’obbligo;*
- *attrezzature religiose (chiese, oratori, e quant’altro previsto dalla normativa vigente, ivi compreso scuole);*
- *attrezzature culturali (musei, biblioteche, mostre, esposizioni permanenti, ecc.);*
- *attrezzature sociali e ricreative (centri di quartiere, cinematografi, teatri, locali spettacolo, circoli vari);*
- *attrezzature assistenziali (asili nido, pensionati per anziani);*
- *attrezzature igienico-sanitarie (ambulatori medici, ecc.);*
- *attrezzature civiche e amministrative, ecc;*
- *attrezzature per la protezione civile (nelle aree appositamente contrassegnate)*
- *Sono ricompresi in questa categoria anche gli impianti sportivi costituiti prevalentemente da un’attrezzatura edilizia quali piscine, palestre e simili....”.*

² *“B2.1 - esercizi di vicinato, intesi come i locali, di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita o locali accessori funzionali all’attività con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati, esclusi i servizi di pertinenza, quali magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio degli esercizi commerciali”;*

“B2.4 - commercio di carburanti per veicoli, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma: attività rivolte alla persona, quali bar, ristoranti, edicole, negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari rivolti alla persona, attività relative

- 131.3 – *“Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell’attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi, impianti sportivi, locali tecnici, ecc.”;*
- 131.4 – *“Le altezze e i limiti di densità edilizia dovranno essere coerenti e misurati con quelli del contesto circostante. Le aree libere dalle attrezzature, dalle strade interne e dai parcheggi devono essere trattate a verde. Categorie di utilizzazione diverse da B4 sono ammesse nel limite del 20% del volume complessivo. Nelle aree in cui si riscontrassero alla data del 8/4/2002 parametri edilizi superiori e/o utilizzazioni diverse o in misura superiore a quanto stabilito dal presente articolo, tali parametri o utilizzazioni sono fatti salvi, per ogni intervento edilizio ammesso”.*
- 131.5 – *“L’area appositamente contrassegnata con simbolo H nella tavola URB10 è destinata esclusivamente alla realizzazione del nuovo presidio*

all’automezzo, quali lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti rivolti all’autoveicolo”;
“B3 - pubblici esercizi, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, ivi inclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell’esercizio. A loro volta suddivise nelle seguenti sottocategorie:

B3.1 - bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;

B3.2 - osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; pub, tavole calde, rosticcerie, fast-food;

B3.3 – mense, costituenti autonoma attività economica ovvero aventi, almeno, autonomia insediativa e funzionale”;

“B6.1 - parcheggi, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto”;

“B6.2 - autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto”;

“C4 - artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili; i servizi di pompe funebri e attività connesse) e delle attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili; attività di restauro, di legatoria, di ceramista e quelle ad esse assimilabili)”;

“D1 – attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, villaggi albergo; residenze turistico-alberghiere; ostelli; ecc.”.

ospedaliero e relativi spazi funzionalmente connessi. Per tale area è prescritta un'altezza massima $H=18m$ ".

§

Come già esposto, i terreni agricoli compresi nel complesso immobiliare risultano identificati nel regolamento in parte come “*Aree a prevalenza uso agricolo*” (in giallo) regolate dall’art. 27.3., ed in parte come “*Aree coperte da vegetazione fitta*” (in verde) regolate dall’art. 29.1; per una migliore comprensione si riportano le norme richiamate per le aree di interesse:

- Art. 27 - Aree di prevalente uso agricolo

27.3.1 – “In queste zone sono ammesse tutte le attività agricole senza limitazioni”;

27.3.2 – “In tali zone è consentita la costruzione e/o l’adeguamento di edifici a carattere agricolo, annessi o serre”;

27.3.2.1 – “La nuova costruzione di edifici o annessi non deve comportare l’abbattimento di alberi di alto fusto. ... è consentito l’ampliamento o la nuova costruzione di un annesso qualora il fondo ne risulti sprovvisto, per 25 mq di superficie utile, con altezza media pari a m. 3.40, da realizzare con copertura a falda inclinata e materiali tradizionali. L’adeguamento all’esercizio dell’attività agricola può avvenire mediante interventi edilizi fino alla ristrutturazione dei fabbricati o degli annessi esistenti alla data del 8/4/2002. Gli annessi possono essere anche demoliti, ricostruiti o accorpati. Sono ammesse le seguenti categorie di utilizzazione: A2, C3, D3. E’ sempre ammessa la riconversione degli edifici a destinazione produttiva (categorie di utilizzazione C1 o C2) per l’utilizzazione produttiva agricola (categoria C3), a parità di volume”;

27.3.2.2 – “Per la nuova costruzione di serre a copertura stagionale la struttura portante deve essere realizzata con elementi metallici e la copertura in solo materiale plastico flessibile... (seguono altre indicazioni sulle tipologie di serre)”;

27.3.2.3 – “È ammessa la costruzione di manufatti precari secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 26.12.3”;

27.3.3 – “All’interno di dette aree è consentita la coltivazione di acque minerali in conseguenza di specifici decreti ministeriali con la realizzazione delle volumetrie necessarie alla sola captazione delle acque”;

.....”.

- Art. 29.1 – Aree boscate a copertura fitta

29.1.1 – “In queste zone ogni intervento relativo ai suoli deve assicurare la conservazione e la tutela degli insiemi naturali e vegetazionali e/o il loro ripristino. In particolare dovrà essere garantito:

- il mantenimento delle formazioni riparie dei corsi d'acqua naturali anche ai fini della difesa idraulica;
- la conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo ... ;
- il mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- il mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali e loro eventuale ricostituzione;
- l'allontanamento di essenze estranee e infestanti”;

29.1.2 – “è consentito l'adeguamento dei fabbricati esistenti all'esercizio dell'attività agricola e/o silvo-pastorale, mediante interventi edilizi fino

alla ristrutturazione e demolizione con ricostruzione senza aumenti volumetrici. La costruzione di edifici a supporto dell'attività, ivi inclusi annessi, manufatti precari e serre, è ammessa esclusivamente a seguito di apposito P.M.A.A. e non deve comportare l'abbattimento di alberi a meno di non provvedere ad appositi interventi di ricostituzione vegetazionale favorendo la diffusione di specie autoctone o naturalizzate".

6. Considerazioni propedeutiche alla stima

Il complesso immobiliare oggetto di stima è stato occupato fino all'anno 2015 dalla Direzione sanitaria dell'ASL di Lucca; a seguito del rilascio da parte dell'ASL, il complesso immobiliare è rimasto fino ad oggi inutilizzato, in stato di abbandono.

Secondo le informazioni reperite presso l'Ufficio tecnico comunale, dal momento dell'abbandono da parte dell'Asl, il complesso immobiliare non è stato oggetto di alcun interessamento da parte dell'Amministrazione Pubblica o di altro Ente per l'insediamento di un'attività o servizio di utilità pubblica.

Ai fini della stima si deve quindi in primo luogo valutare che il complesso immobiliare qui in esame è suscettibile di ri-utilizzo soltanto a seguito della sua trasformazione in un immobile dotato di una destinazione appetibile per un'operazione imprenditoriale.

Considerata la conformazione del complesso immobiliare, la sua elevata consistenza, la distribuzione dei locali (disimpegnati principalmente da lunghi corridoi), la notevole dotazione di spazi accessori (verde e parcheggio), l'ubicazione e le destinazioni urbanistiche ammesse, si ritiene che l'obiettivo della trasformazione possa convenientemente prevedere una struttura ricettiva sanitaria, come una casa di riposo od una residenza sanitaria assistenziale (RSA).

Nonostante la bellezza della zona in cui è inserito il complesso immobiliare in esame, non è infatti ipotizzabile la sua riconversione ad una destinazione residenziale; tale utilizzo richiederebbe infatti una variante urbanistica e, verosimilmente, la demolizione e ricostruzione almeno del fabbricato anni '70, difficilmente adattabile ad abitazioni.

I tempi lunghi richiesti da una siffatta operazione urbanistica e l'elevata alea d'insuccesso, i costi elevati del riassetto ed i valori non esuberanti delle abitazioni in ipotesi ricavabili, renderebbero una trasformazione del tipo qui ipotizzato certamente non conveniente da un punto di vista imprenditoriale.

§

Per determinare il valore del complesso immobiliare allo stato attuale, in funzione di una sua possibile trasformazione futura, si dovrà quindi impostare una stima per valore di trasformazione, mettendo in conto, oltre ai costi ed al valore prevedibile del prodotto finito, anche i tempi lunghi dell'operazione (considerata l'elevatissima consistenza del complesso immobiliare).

Il risultato di tale stima risulterà senza dubbio penalizzante quanto al valore attuale dell'immobile, ma rappresenterà in ogni caso un congruo apprezzamento del suo valore di mercato attuale, ovvero del prezzo che un imprenditore ordinario potrebbe essere disposto a corrispondere all'attualità, nella speranza di ricavare nel futuro un adeguato profitto dal suo investimento.

7. La stima per valore di trasformazione

Procedendo pertanto con il metodo del valore di trasformazione, il valore attuale del complesso immobiliare V_a viene ricavato dall'applicazione della formula seguente:

$$V_a = V_m / (1 + r)^n - (\Sigma K + I_p) / (1 + r)^{2n/3} - P / (1 + r)^n$$

dove:

V_a è il valore attuale del complesso immobiliare oggetto di trasformazione;

V_m è il valore del complesso immobiliare ottenuto dalla trasformazione;

ΣK sono tutti i costi necessari per la trasformazione (oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi, commercializzazione, etc.);

I_p è il costo degli interessi passivi per l'anticipazione dei capitali;

r è il saggio netto dell'investimento nel settore edilizio;

n è il numero di anni richiesto per la trasformazione, dall'acquisto del fabbricato fino alla vendita delle unità immobiliari originate dalla sua trasformazione;

P è il profitto dell'imprenditore, calcolato in termini percentuali sul valore V_m .

§

Nell'espressione riportata, il termine $1/(1+r)^n$ ha la funzione di attualizzare all'inizio del periodo necessario alla trasformazione le somme che verranno spese o ricavate nel futuro; per questo motivo sia il valore del costruito V_m che il profitto dell'imprenditore P , che verranno conseguiti al termine del periodo necessario alla trasformazione, vengono attualizzati per l'intero numero di anni che lo compone, mentre i costi da sostenere vengono attualizzati (accettando una certa approssimazione) per $2/3$ di tale periodo, assumendo cioè che le somme necessarie all'investimento vengano impiegate in maniera graduale, comunque dopo il tempo necessario alla definitiva approvazione del nuovo strumento urbanistico.

7.1 Il valore del costruito

Deve adesso essere stimato il valore del costruito, ovvero la quantità V_a ; si procede quindi di seguito ad individuare il valore di mercato del complesso immobiliare trasformato.

A tale scopo, si deve in primo luogo calcolare la superficie commerciale virtuale del complesso immobiliare cui attribuire l'estimo unitario.

Sono quindi state valutate le varie superfici comprese nel bene immobile oggetto di stima in funzione delle loro caratteristiche, facilità di accesso, luminosità e destinazione, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul loro apprezzamento in regime di libero mercato, attribuendo a ciascuna tipologia opportuni coefficienti di ragguglio, riportati nella tabella seguente.

Immobile	Destinazione	h [m].	Sup. lorda [mq]	Coeff.	Sup. virt. [mq]
Villa Pieruccini	locali tecnici – piano S1	1,30 – 2,45	150	0,5	75
	locali principali – PT	2,76 – 2,91	460	1	460
	locali principali – P1	2,78 – 4,00	423	1	423
Fabbricato anni '70	uffici – piano S1	3,15	76	1	76
	spogliatoi e w.c. – piano S1	2,60 – 3,85	240	0,7	168
	locali tecnici, magazzini e disimpegni – piano S1	2,56 – 3,38	1.700	0,5	850
	locali principali – PT	2,95 – 4,32	1.950	1	1950
	locali con altezza < ml 2,70 - PT	2,5	190	0,8	152
	disimpegni – PT	2,60 – 3,92	1.400	0,85	1190
	tettoie – PT	2,52 – 2,68	620	0,35	217
	locali principali – P1	2,75 – 4,33	990	1	990
	locali con altezza < ml 2,70 – P1		5	0,8	4

	disimpegni – P1	2,50 – 3,65	770	0,85	654,5
	terrazze		170	0,25	42,5
	tettoie – P1	2,6	535	0,35	187,25
	resede		27.000	0,02	540
Fabbricato diruto – F. 90 part. 543	piano terreno		215	1	215
	piano primo		215	1	215
	resede		840	0,1	84
Fabbricato diruto – F. 90 part. 544	piano terreno		117	1	117
	piano primo		117	1	117
	resede		470	0,1	47
				Totale	8.774,25

Su tali basi, la consistenza immobiliare del complesso immobiliare in esame è risultata pari a complessivi mq 8.750,00 (arr).

§

Si è proceduto quindi all'individuazione del valore unitario di stima da applicare alla consistenza sopra individuata.

Al solo scopo di fornire dei riferimenti generali del mercato immobiliare si riportano di seguito i valori di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: LUCCA

Comune: LUCCA

Fascia/zona: Periferica/ANTRACCOLI, TEMPAGNANO, S. VITO, SS ANNUNZIATA, S. CASSIANO, S. P. A VICO, NAVE, S. MARCO, S. ANNA, S. CONCORDIO, MS. QUIRICO, S. ALESSANDRO

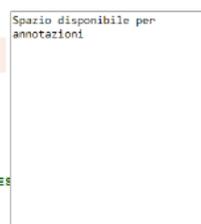
Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1700	2000	L	5,6	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1850	L	4,8	5,9	L
Box	Normale	650	900	L			
Ville e Villini	Normale	1700	2350	L			



Lo scrivente ha inoltre effettuato una ricerca sui portali di annunci immobiliari, allo scopo di reperire esempi di complessi immobiliari in vendita posti in Toscana, che possano risultare utili riferimenti per la valutazione dell'appetibilità di mercato del complesso oggetto di stima, individuando i seguenti annunci immobiliari:

- *“Casa di riposo in vendita in provincia di Massa-Carrara. RSA di 38 posti. Immobile di mq 1.500 oltre area verde di mq 2.000”*; il complesso immobiliare viene proposto al prezzo di € 3,5 milioni, corrispondenti ad un prezzo unitario di €/mq 2.300,00 circa;

<https://www.compravenditacasediriposo.it/category/regione/toscana/page/2/>



- *“Immobile a destinazione RSA in vendita in provincia di Firenze. Immobile al rustico con destinazione RSA di 149 posti, mq. 11.500 oltre ad un'area verde di 34 ha e parcheggio mq. 3.100”*; il complesso immobiliare in esame si presenta in cattive condizioni di conservazione, in misura maggiore rispetto al complesso oggetto di stima, e viene proposto al prezzo di € 2 milioni, corrispondenti ad un prezzo unitario di €/mq 170,00 circa;

<https://www.compravenditacasediriposo.it/category/regione/toscana/page/2/>



Considerando i pochi riferimenti di mercato reperiti e valutando la pregevole posizione del complesso immobiliare in esame e le potenzialità ipotizzabili della destinazione prima ipotizzata, ritiene lo scrivente che il valore di mercato dell'immobile finito possa prudenzialmente essere individuato in non meno di €/mq 2.500,00, riferiti alla superficie virtuale come definita più sopra.

Applicando il suddetto estimo unitario alla consistenza dell'immobile si ricava un valore complessivo di € 21.250.000,00.

Tale valore di stima viene inteso comprensivo dell'incidenza dei terreni circostanti, che, sebbene di elevata consistenza, non sono suscettibili né di ulteriore edificazione né di conveniente sfruttamento agricolo, sebbene essi possano certamente contribuire all'apprezzamento complessivo del complesso immobiliare.

7.2 I costi di costruzione

Ai fini della stima, si assumono i costi di costruzione come segue, per complessivi € 11,540 milioni, conglobando nei valori indicati i costi per oneri di urbanizzazione, per onorari professionali (progetto, direzione dei lavori, coordinamento, collaudi etc.) ed accessori (pubblicità, commissioni, etc.) e considerando le economie configurabili in funzione dell'elevatissima consistenza del complesso immobiliare.

<i>Immobile</i>	<i>Locali</i>	<i>Sup. (mq)</i>	<i>Costo (€/mq)</i>	<i>Costo</i>
Villa Pieruccini	locali tecnici – piano S1	150	500,00	75.000,00
	locali principali – piano terreno	460	1.400,00	644.000,00
	locali principali – piano primo	423	1.400,00	592.200,00
Fabbricato anni '70	uffici – piano S1	76	1.400,00	106.400,00
	spogliatoi e w.c. – piano S1	240	1.200,00	288.000,00
	locali tecnici, magazzini e disimpegni – piano S1	1.700,00	500,00	850.000,00
	locali principali – PT	1.950,00	1.400,00	2.730.000,00
	locali con altezza < ml 2,70 - PT	190	1.400,00	266.000,00
	disimpegni – PT	1.400,00	1.000,00	1.400.000,00
	tettoie – PT	620	500,00	310.000,00
	locali principali – P1	990	1.400,00	1.386.000,00
	locali con altezza < ml 2,70 – P1	5	1.400,00	7.000,00
	disimpegni – P1	770	1.300,00	1.001.000,00
	terrazze	170	500,00	85.000,00
	tettoie – P1	535	500,00	267.500,00
	resedi pertinenziali	27.000	15,00	405.000,00
		piano terreno	215	1.600,00
	piano primo	215	1.600,00	344.000,00

Fabbricato diruto – F. 90 part. 543	resede pertinenziale	840	50,00	42.000,00
Fabbricato diruto – F. 90 part. 544	piano terreno	117	1.600,00	187.200,00
	piano primo	117	1.600,00	187.200,00
	resede pertinenziale	470	50,00	23.500,00

7.3 La scelta degli altri parametri

I restanti parametri vengono scelti come segue, ancora nell'ottica di produrre una stima ottimistica circa il risultato atteso per il valore attuale del fabbricato:

- n : numero di anni necessari alla trasformazione, dall'acquisto dell'immobile, fino alla completa commercializzazione del prodotto edilizio; si considera che la trasformazione non potrà concretamente iniziare prima di almeno un anno dalla data corrente e che l'intervento edilizio e la vendita o l'utilizzazione del complesso immobiliare impegnerà un periodo di ulteriori tre anni; a partire dalla data della presente stima, il periodo necessario alla trasformazione viene pertanto valutato in complessivi 4 anni; risulta perciò coerente l'attualizzazione delle spese di costruzione e per onorari ed oneri accessori per un periodo pari ai 2/3 di quello complessivo, dalla data corrente 4
- I_p – interessi passivi; assunti pari al 5,0% annuo 5,0 %
- P – profitto lordo dell'imprenditore; viene ordinariamente computato in termini di almeno il 10 – 25% sul valore del costruito; nel caso di specie viene considerato un profitto

- del 15%, comunque assai ridotto in relazione al rischio rilevante che l'imprenditore deve affrontare per l'intrapresa qui ipotizzata 15,0 %
- r – saggio netto dell'investimento nel settore edilizio; viene assunto in via prudenziale nella percentuale del 4,24 %

§

Il saggio di capitalizzazione è stato determinato con riferimento all'interesse ritraibile da investimenti alternativi che presentino delle analogie con quello immobiliare, per sicurezza e durata d'impiego (ad es. i titoli obbligazionari).

Il saggio di capitalizzazione si determina sulla base del rapporto tra il reddito ed il valore di un immobile; ciò può avvenire in maniera diretta oppure indiretta attraverso metodi additivi od il Band of Investment, nelle sue due componenti finanziaria e tecnico-economica; nel caso in esame, non avendo a disposizione dati sufficienti per una determinazione diretta, si è proceduto sia tramite il metodo additivo, ricorrendo alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (debt coverage ratio - DCR) derivata dal campo delle stime cauzionali (invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito), sia con metodo indiretto attraverso la componente finanziaria del M&E.C. (Mortgage and Equity Components) del B. of I., sulla base dei dati riportati nelle tabelle seguenti, dove sono specificati tutti i dati acquisiti e necessari al fine del calcolo.

BAND OF INVESTMENT				
Mortgage and equity components				
	reddito unitario annuo lordo immobile (R_o)		76,20	
	valore unitario fabbricato (V_f)		1.850,00	
	mutuo	Euribor 6m * (variabile)	3,62%	*
		spread **	1,84%	**
		saggio interesse	5,46%	
		durata mutuo anni	20,00	
	saggio capitalizz. mutuo (I_m)		8,34%	
	LTV (quota finanziata)		50,00%	
	Quota ammort. mutuo antic. (Q)		77,15	
	saggio redditività diretta (I_e)		-0,10%	
	saggio capitalizz. Immobile		4,12%	
	GRM		anni	24,28

DESTINAZIONE IMMOBILE	RESIDENZIALE
-----------------------	--------------

FONTE: O.M.I. Sem. 2 2022	v.mercato minimo	€ 1.700,00	D1
	v.mercato max	€ 2.000,00	
	v.locazione minimo	€ 5,60	
	v.locazione max	€ 7,10	
	v.mercato minimo	€ -	0
	v.mercato max	€ -	
	v.locazione minimo	€ -	
	v.locazione max	€ -	
	saggio diretto	4,12%	4,12%
		media r	divergenz

FONTE: IMMOBILI ARE.IT	fascia media merc	€ -	0
	fascia media loc	€ -	
	fascia media merc	€ -	0
	fascia media loc	€ -	
	saggio diretto		
		media r	divergenz

$i_M = \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}$	$Q = M * i_M$
$i_E = \frac{R - Q}{P - M}$	$i_O = LTV * i_M + (1 - LTV) * i_E$

RAPPORTO DI COPERTURA DEL DEBITO (DCR)				OMI	BORS.IM.	MEDIA	
Eurirs	media mag/2023		%	2,85%	0,00%	2,85%	
Spread (da media mutui tasso fisso - fonte B.d'Italia)			%	3,22%	0,00%	3,22%	
Interesse mutuo			%	6,07%	0,00%	6,07%	
Durata mutuo			Anni	20	20	20	
Saggio di capitalizzazione mutuo (Im)			%	8,77%	0,00%	8,77%	
LTV per tipologia (% su valore)				50,00%	50,00%	50,00%	
Valore osservato			€	1.850,00	0,00	1.850,00	
Importo massimo mutuo concesso			€	925,00	0,00	925,00	
Canone osservato			€	76,20	0,00	76,20	
Quota annua ammortamento mutuo (anticipato)			€	76,46	0,00	76,46	
Rapporto copertura debito (DCR)				1,00	0,00	1,00	
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE			%	4,37%	0,00%	4,37%	
GRM			Anni	22,89	0,00	22,89	
formule:				DESTINAZIONE IMMOBILE		RESIDENZIALE	
$DCR = \frac{R}{LTV \cdot V \cdot \frac{i}{1 - (1+i)^{-n}}} = \frac{R}{Q_{amm}}$ $i_o = DCR \times LTV \times i_m$				v.mercato minimo		1700	D1
				v.mercato max		2000	
FONTE: O.M.I. Sem. 2 2022				v.locazione minimo		5,6	0
				v.locazione max		7,1	
				v.mercato minimo		0	0
				v.mercato max		0	
				v.locazione minimo		0	0
				v.locazione max		0	
				saggio diretto	4,12%	4,24%	3,035%
						media r	divergenz

La media dei risultati ottenuti ha portato alla determinazione di un saggio del 4,24%.

7.4 Il risultato della stima

Impostando la formula prima esplicita in un foglio di calcolo ed inserendo i valori prima indicati, il valore del fabbricato all'attualità risulta in € **3.350.000,00** (arr.), intesi espressi in cifra tonda ed a corpo.

Tale valore di stima corrisponde ad un estimo unitario, inteso riferito alla superficie virtuale del complesso, pari ad €/mq 380,00 circa, comprensivi dell'incidenza dei terreni agricoli.

Tale estimo unitario può apparire assai modesto per l'immobile in esame ma deve essere valutato tenendo conto dell'onere complessivo dell'operazione

imprenditoriale necessaria al suo riuso, che deve altresì garantire un ragionevole margine di profitto per trovare un verosimile riscontro di mercato.

§

Si tiene a rimarcare che i risultati qui esposti sono stati ottenuti con scelte del tutto prudentziali, in particolare assumendo che un imprenditore accetti d'impegnare considerevoli risorse e di esporsi al rischio per ricavare, al termine del periodo di quattro anni, un utile dell'ordine di € 3.280.000,00 (al termine dell'operazione), ovvero in ragione del 15% del valore di mercato del costruito.

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, lo scrivente rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze, 25 maggio 2023



Allegati:

1. Visure e planimetrie catastali
2. Stralci dei titoli edilizi