



Bonuccelligeometri

flavio@bonuccelligeometri.it - alessandro@bonuccelligeometri.it - stefano@bonuccelligeometri.it

TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione immobiliare n. 297 / 2017

Promossa da [REDACTED]

Vs

[REDACTED]

Facendo seguito a quanto richiesto dal G.E. all'udienza del 23 maggio 2019, il sottoscritto geom. Flavio Bonuccelli espone quanto segue:

il terreno in oggetto faceva parte della Convenzione del PCS Acli del 13/04/2005 a seguito della quale erano stati rilasciati i titoli edilizi, mai attuati.

Il comune di Viareggio ha ritenuto che, per effetto della non avvenuta realizzazione delle opere, la suddetta convenzione sia decaduta e quindi priva di ogni effetto.

In data 22/10/2018 sono state presentate osservazioni al protocollo 69355 con le quali si richiedeva il riconoscimento della vigenza della suddetta Convenzione con scadenza al 31/07/2021.

Tali osservazioni non sono state accolte e pertanto valgono le previsioni dello strumento urbanistico ( tuttora in fase di approvazione ).

Resta tuttavia in essere il ricorso avanti il TAR Toscana RG 1589 del 2018 avente ad oggetto, sostanzialmente, l'annullamento della delibera di adozione del R.U. da parte del comune di Viareggio, con particolare riferimento, fra l'altro, alla scheda norma con la quale sono state soppresse le previsioni, ritenute tuttora in vigore, del Programma di attuazione costruttivo straordinario del [REDACTED] comprendete il terreno in oggetto.

Pertanto si può concludere rispondendo che allo stato, fermo restando che non vi è ancora approvazione definitiva del Regolamento Urbanistico, valgono le previsioni dello stesso, dal momento che le osservazioni non sono state recepite, ma che è tuttora in essere il ricorso al TAR Toscana che, qualora venisse accolto, consentirebbe la edificazione sulla base delle precedenti previsioni che avevano portato al rilascio del Permesso di costruire non attuato.

Viareggio, 30 ottobre 2019

geom. Flavio Bonuccelli



Geom. Flavio Bonuccelli \* geom. Alessandro Bonuccelli \* geom. Stefano Bonuccelli  
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio \* Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

1





TRIBUNALE DI LUCCA

Esecuzione immobiliare n. 297 / 2017

Promossa da [REDACTED]

Vs  
[REDACTED]

PREMESSO che in data 6.2.2022 il G.E. ha richiesto al sottoscritto una verifica circa i cambiamenti intervenuti dal punto di vista urbanistico in relazione all'area oggetto del procedimento, il sottoscritto geom. Flavio Bonuccelli riferisce quanto segue:

con deliberazione C.C. n. 19 e n. 20 del 18.5.2004 del comune di Viareggio era stato approvato il Programma straordinario di intervento di edilizia residenziale da concedere in locazione e in godimento ai dipendenti pubblici delle forze dell'ordine, localizzato al Quartiere Varignano.

Tale programma prevedeva tre comparti; il comparto C, di nostro interesse, riguardava il quartiere Fontanini, via Aurelia e Ferrovia Viareggio Lucca.

L' art. 4 nelle NTA prevedeva l' attuazione del programma costruttivo previa sottoscrizione della convenzione che disciplina i rapporti fra comune e soggetto attuatore con realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

In data 13 aprile 2005 il comune stipulò la Convenzione con il [REDACTED] (dante causa della società eseguita) per notaio Emilio Maccheroni rep. 195.345 che prevedeva, appunto, una serie di obblighi a carico del soggetto attuatore.

La convenzione conteneva una condizione sospensiva, che si è avverata come da atto notaio Monaco rep. 42.219 del 31 luglio 2008.

I terreni oggetto della procedura fanno quindi parte del Comparto C e vennero acquisiti dalla soc. [REDACTED] per atto di assegnazione a socio di cooperativa per notaio Milloni rep. 99822 del 30.12.2009.

Nel contempo il comune di Viareggio aveva rilasciato i Permessi di costruire n. 170 e 171 in data 30.6.2009 che riguardavano anche le aree acquisite dalla società eseguita.

Tali permessi sono decaduti in quanto i lavori non sono mai iniziati.

Sostanzialmente il comune di Viareggio ha ritenuto che la convenzione, di durata decennale, scadesse nel 2015 e pertanto ha attuato il nuovo







regolamento urbanistico su quel presupposto, modificando la destinazione dei terreni, mentre il TAR Toscana, a seguito del ricorso promosso dal [REDACTED] [REDACTED] ha stabilito che, stante la condizione sospensiva, il termine decennale scadesse il 31.7.2018, cui aggiungere ulteriori tre anni di proroga come disposto dall' art. 30 comma 3 bis del DL 21.6.2013 n. 69, inserito dalla legge di conversione 9.8.2013 n. 98 .

Ne deriva il termine scadente il 31 luglio 2021 cui va aggiunto il periodo di sospensione.

In buona sostanza il terreno in oggetto, per effetto della sentenza del TAR è ritornato potenzialmente edificabile, ma non direttamente, in quanto soggetto al verificarsi delle condizioni previste in Convenzione che competono in particolar modo al [REDACTED] proprietario della maggior estensione del comparto C ) e che pertanto vincolano l' effettiva edificabilità.

Non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni dal comune di Viareggio in quanto il dirigente arch. [REDACTED] che è al corrente di tutta la vicenda, si trova da tempo fuori servizio a causa di un incidente e, ad oggi, non ha risposto alla richiesta di chiarimenti inviata per email, mentre l' ufficio urbanistica, a seguito di autonoma richiesta di chiarimenti, si è limitato a inviare copia della delibera [REDACTED] 19 - 20 del 2004 con i relativi allegati.

Pertanto si può concludere riferendo che, allo stato, la sentenza del TAR ha riportato la destinazione urbanistica alla condizione iniziale, ma che l' effettiva edificabilità del lotto in esame, in quanto porzione di un comparto più ampio, dipende dalla esecuzione di tutto quanto previsto nella convenzione stipulata con il comune di Viareggio da parte della dante causa della società eseguita, proprietaria della maggiore estensione, [REDACTED] il tutto entro la scadenza della convenzione stessa, come prorogata per effetto della sospensiva.

Pertanto, pur con tutte le riserve del caso, appare al momento giustificata una richiesta di aggiornamento della perizia di stima, con congrui tempi di redazione al fine di poter effettuare tutte le necessarie ulteriori verifiche di natura urbanistica.

Viareggio, 28 aprile 2022

geom. Flavio Bonucelli





## TRIBUNALE DI LUCCA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE 297/2017

Promossa da

Vs

All' udienza del 30 giugno 2022 il G.E. ha assegnato termine al sottoscritto geom. Flavio Bonuccelli fino al 15 ottobre 2022 ( successivamente prorogato al 31/12/2022) per aggiornare la stima dell' immobile sotto descritto:

**appezzamento di terreno sito in comune di Viareggio, loc. Varignano, internamente alla via Aurelia sud, identificato in catasto nel foglio 31 con le particelle:**

- 1592, seminativo classe 1, mq 67 RD 0,48 RA 0,35
- 1594, orto irriguo classe 2, mq 1.548, RD 28,94 RA 19,99
- 1595, orto irriguo classe 2, mq 805 RD 15,05 RA 10,39
- 1533, orto irriguo classe 2, mq 920 RD 59,00 RA 25,90

L' aggiornamento della relazione del 6.3.2019 trova motivazione nella modifica della destinazione urbanistica del bene rispetto al momento della precedente stima, in quanto con sentenza del TAR Toscana n. 508 / 2021 è stato riconosciuto un nuovo termine di scadenza della Convenzione di cui infra, sospendendo in fatto la nuova previsione di Piano sulla quale si era conseguentemente basata la valutazione.

La questione, nel suo complesso, è piuttosto articolata e merita una doverosa

### PREMESSA

Il Programma Costruttivo Straordinario di cui all' art. 18 della Legge 203/91 relativo ad un intervento di edilizia residenziale da concedere in locazione e godimento ai dipendenti pubblici delle forze dell' ordine è stato oggetto di Convenzione del 13 aprile 2005 che prevedeva tre distinti comparti, e precisamente:

- **Comparto A** , zona DN a destinazione commerciale, direzionale e servizi, nell' area compresa fra via Pisana, via Aurelia sud e canale Burlamacca;
- **Comparto B**, zona R2 a destinazione residenziale, via Vetraia zona est
- **Comparto C** - compreso fra Quartiere Fontanini, via Aurelia, ferrovia Viareggio-Lucca, a sua volta così suddiviso:

Geom. Flavio Bonuccelli \* geom. Alessandro Bonuccelli \* geom. Stefano Bonuccelli  
Via Giacomo Paccini, 144 - 55049 Viareggio \* Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104







ZONA R3 a destinazione residenziale, superficie mq 9.300

Nella zona R3 sono previsti 50 alloggi di edilizia sovvenzionata

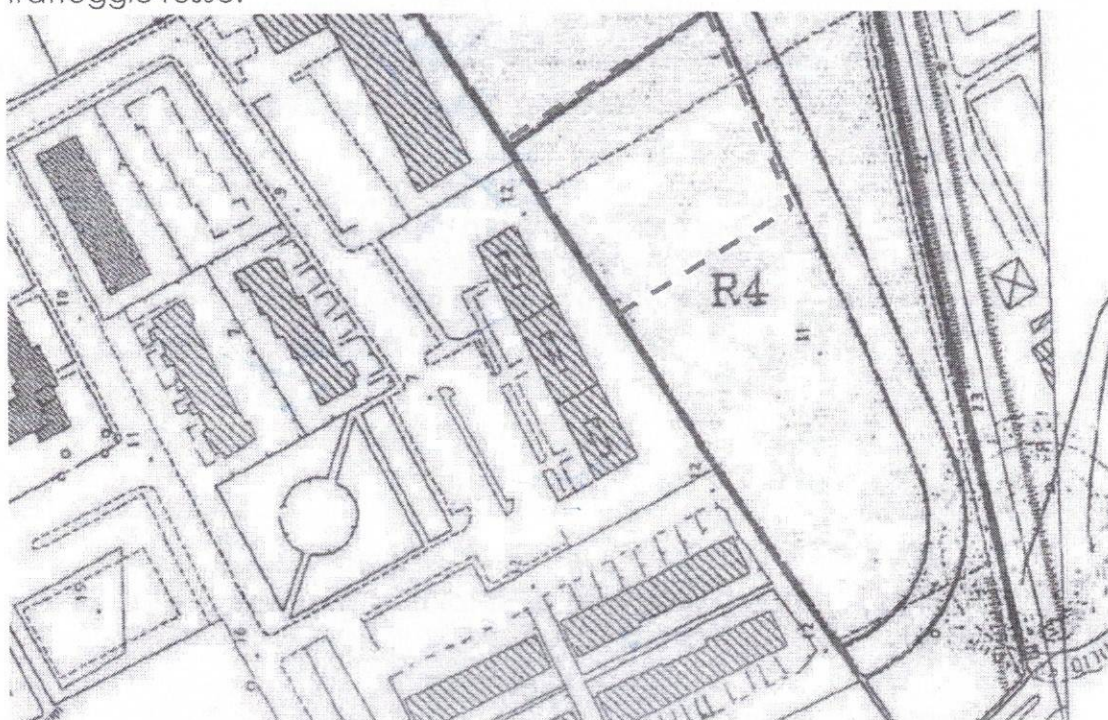
25 alloggi di edilizia agevolata

10 alloggi da dare in locazione

ZONA R4 a destinazione residenziale, previsti 40 alloggi

oltre alle opere di urbanizzazione primaria Parcheggio pubblico, viabilità e verde pubblico, da cedere al comune ).

Il terreno in oggetto rientra nella zona R4 ed è perimetrato qui sotto con tratteggio rosso.



La convenzione riguarda quindi la realizzazione **di tutti i comparti e di tutte le opere di urbanizzazione.**

Ad oggi risulta attuato il solo comparto A.

A seguito della sentenza del TAR Toscana n. 508 del 13.4.2021 pubblicata il 13.4.2021, in data 31 maggio 2021 il [redacted] al protocollo 49902 ha richiesto una proroga temporale della scadenza della Convenzione urbanistica di 965 giorni, pari al periodo intercorso fra il 22.8.2018, data di pubblicazione dell' avviso di adozione sul BURT del R.U. e quella della pubblicazione della sentenza del TAR.

Il Comune di Viareggio, in accoglimento dell' istanza, ha quindi prorogato il termine finale della convenzione urbanistica fino al 23.3.2024 con







provvedimento del Dirigente protocollo 69751 del 30 luglio 2021 ( Cfr. allegato ).

Il terreno oggetto della procedura esecutiva presso il Tribunale di Lucca, acquisito dalla soc. [REDACTED] da poteri del [REDACTED] con atto di assegnazione a socio di cooperativa Edilizia per notaio Fabio Milloni rep. 99822 del 30.12.2009 trascritto a Lucca il 22.2.2010 al n. 1936 RP, fa parte del Comparto C e precisamente prevede la realizzazione di una schiera di 9 unità abitative (Edificio SC ) e una schiera di 10 unità abitative ( edificio SD).

Occorre quindi ribadire che la validità della Convenzione è stata prorogata al 23.3.2024, ma che la effettiva edificabilità del terreno oggetto di esecuzione, in quanto porzione di un più ampio territorio è subordinata alla completezza degli accordi previsti nella convenzione, vale a dire realizzazione dell' intero comparto e delle opere di urbanizzazione quivi previste.

In buona sostanza, per poter dare attuazione concreta alla possibilità edificatoria, l' aggiudicatario del terreno oggetto della procedura espropriativa dovrà concertarsi con il [REDACTED] per poter dare attuazione alla fase progettuale e a quella realizzativa, essendo in tutto legato indissolubilmente.

In data 9 dicembre 2022 il sottoscritto ha protocollato con il numero 113424 una richiesta di accesso agli atti al comune di Viareggio al fine di conoscere se in relazione al comparto C fossero state presentate istanze per l' ottenimento di Permessi di Costruire, ma nonostante solleciti ad oggi il comune non ha dato alcuna risposta.

Per completezza di informazione, va detto che con Decreto del 10 settembre 2015 il Tribunale di Arezzo ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo ( concordato pieno con continuità aziendale ) n. 3 /2015 a carico del [REDACTED] soggetto proprietario della residua porzione dell' area interessata dal comparto.

## VALUTAZIONE

Trattandosi di un terreno edificabile, la stima deve essere fatta a valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è il criterio di stima che considera un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Il valore di trasformazione rappresenta quindi il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto

Geom. Flavio Bonuccelli \* geom. Alessandro Bonuccelli \* geom. Stefano Bonuccelli  
Via Giacomo Paccini, 144 - 55049 Viareggio \* Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104





dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impegno della risorsa.

La stima analitica verte sulla determinazione del valore dell'area edificabile attraverso il più probabile prezzo di trasformazione che viene dato dalla differenza dei due seguenti termini :

- probabile valore venale dell'edificio costruibile sull'area
- probabile valore di costo dello stesso edificio

Tale metodo si estrinseca nella seguente formula :  $VA = VM - (KK + KU + ST + SV + AL + OF + PR)(1 + r)^n$  dove VA = Valore dell'area edificabile

VM = Valore venale del complesso immobiliare

KK = Costo di costruzione del complesso immobiliare.

KU = Costo delle urbanizzazioni ed oneri concessori.

ST = Spese Tecniche (progettazione e direzione lavori).

SV = spese varie ed imprevisti

AL = Allacci e sistemazioni esterne

OF = Oneri finanziari

PR = Profitto imprenditoriale che si ritiene congruo stimare pari almeno al 15% del costo

4

Ovviamente nel caso in esame, fermo restando che l' effettiva edificabilità è condizionata come in precedenza espresso, sussistono diversi elementi di difficile valutazione, quali, ad esempio, i costi (in quota ) delle opere di urbanizzazione e quelli presumibili di ricavo al momento in cui gli immobili da realizzare saranno commerciabili, in quanto vi è incertezza sulle tempistiche.

Di conseguenza la valutazione deve intendersi riferita all' attualità.

## STIMA DEL VALORE VENALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE FINITO

Basandosi sul progetto già a suo tempo approvato, in quanto, pur se scaduto, ancora oggi realizzabile ( previa presentazione di nuova istanza ) non essendo mutate le condizioni urbanistiche ( proroga della convenzione ), e non sussistendo al momento diverse indicazioni, era prevista la realizzazione di due schiere di villette per complessive 19 unità ( 9 nell' edificio SC + 10 nell' edificio SD ) su tre livelli ( piano interrato, piano terreno e piano primo ).







## EDIFICIO SC

Calcolo superficie commerciale ( x 1 unità )

PIANO INTERRATO  $9,50 \times 5,30 = \text{mq } 50,35 \times 50\% = \dots\dots\dots\text{mq } 25,18$

PIANO TERRENO  $8,00 \times 5,30 = \text{mq } 42,40 \times 100\% = \dots\dots\dots\text{mq } 42,40$

PIANO PRIMO  $9,50 \times 5,30 = \text{mq } 50,35 \times 100\% = \dots\dots\dots\text{mq } 50,35$

PORTICATI  $(2,00 \times 5,30) + (1,50 \times 5,30) = \text{mq } 18,55 \times 30\% = \dots\dots\text{mq } 5,57$

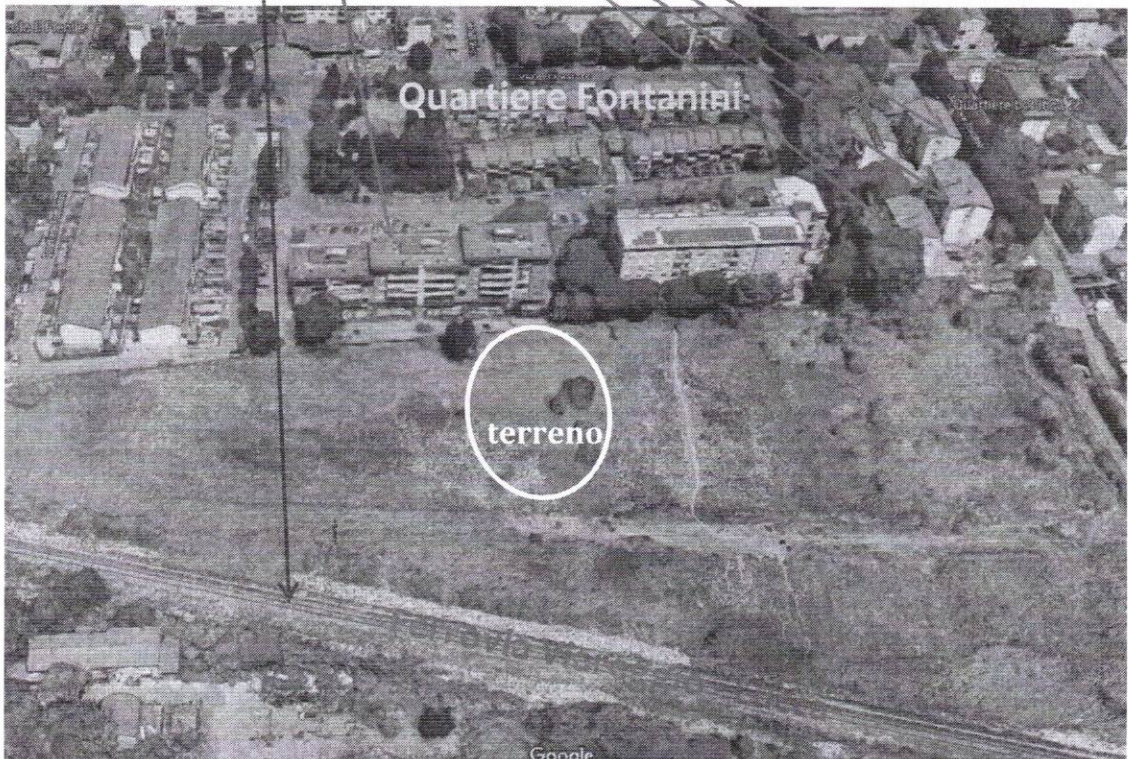
BALCONI  $(1,00 \times 5,10) + (1,00 \times 5,10) = \text{mq } 10,20 \times 25\% = \dots\dots\text{mq } 2,55$

GIARDINO  $(2,75 \times 5,10) + (2,10 \times 5,10) = \text{mq } 24,74 \times 10\% = \dots\dots\text{mq } 2,47$

POSTO AUTO  $5 \times 5,10 = \text{mq } 25,50 \times 20\% = \dots\dots\dots\text{mq } 5,10$

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE  $\dots\dots\dots$  MQ 133,62

La zona in cui si trova il terreno oggetto di valutazione è situata in località Varignano, e precisamente compresa fra edifici di edilizia economica popolare ( aree PEEP ) e fabbricati ATER risalenti agli anni '50 del secolo scorso e il binario della ferrovia.



Non si sono rinvenuti comparabili relativi a compravendite di fabbricati di caratteristiche simili a quelle previste. Nella zona sono stati rintracciati n. 4 atti di compravendita, di appartamenti costruiti da oltre venti anni, intorno a 1.000 euro/mq.

Geom. Flavio Bonuccelli \* geom. Alessandro Bonuccelli \* geom. Stefano Bonuccelli  
Via Giacomo Paccini, 144 - 55049 Viareggio \* Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104







Fra gli annunci immobiliari, spicca una villetta in quartiere Fontanini ( nelle immediate vicinanze ), in buone condizioni, agenzia Remax, indicato con superficie di mq 186, prenotato a euro 248.000 pari a 1.333/mq.

Agenzia Bonifazi, villetta ristrutturata, Varignano, mq dichiarati 110, richiesta euro 235.000 pari a 2.136/mq.

Si tratta comunque di prezzi inferiori alla media cittadina in quanto il quartiere non presenta particolare appetibilità, soprattutto per importi superiori a 150.000 euro.

Nel caso in specie, premesso che vendere 19 unità per le ragioni sopra indicate apparirà operazione che rischia di allungarsi nel tempo, aumentando il rischio per l' imprenditore, nonché i costi, il valore di mercato massimo di ciascuna di esse può ritenersi pari a euro 340.000,00= x 9 = euro 3.060.000,00=

## I COSTI DI REALIZZAZIONE

Il costo medio di costruzione attuale, tenendo conto del rispetto della legge antisismica, della normativa acustica (con particolare riferimento alla vicinanza della ferrovia che impone, di per sé, particolari accorgimenti), della normativa in materia di consumi energetici e fonti rinnovabili, non può essere considerato inferiore a 1.800,00 euro/mq. Purtroppo negli ultimi mesi i costi dei materiali, per effetto dei c.d. "bonus" sono aumentati in maniera esponenziale e anche i costi della mano d' opera e dei noli ( ponteggi, gru etc. ) hanno subito sensibili rialzi.

A questo costo si debbono aggiungere gli oneri professionali per tutte le figure coinvolte (geologo, strutturista, esperto acustica, relazione contenimento energetico e progetto impianti, progetto architettonico, esecutivo, direzione lavori, accatastamento ) da quantificarsi prudenzialmente nel 11% del costo di costruzione (euro 198/mq, totale euro 1.998 arrotondabile a 2.000 ), gli oneri dovuti al comune ( euro 12.000 per contributo costo di costruzione, in quanto gli oneri di urbanizzazione vengono scomputati a fronte dell' intervento diretto).

Pertanto si ha mq 134 x 2.000 = 268.000,00 x 9 = 2.412.000,00	
Contributo costo di costruzione	12.000,00
<u>Opere di urbanizzazione ( quota ipotetica)</u>	<u>60.000,00</u>
Totale spese vive	2.484.000,00
<u>Interessi passivi, spese varie etc. 1,5 %</u>	<u>37.260,00</u>
	2.521.260,00
<u>Utile di impresa 15 %</u>	<u>378.189,00</u>
<b>TOTALE COSTI EURO</b>	<b>2.899.499,00</b>

Geom. Flavio Bonucelli \* geom. Alessandro Bonucelli \* geom. Stefano Bonucelli  
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio \* Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104







## EDIFICIO SD

Le superfici delle singole villette sono identiche, cambia solo il numero, per cui avremo:

RICAVI euro	$345.000 \times 10 =$	euro 3.400.000,00
Costo di realizzazione mq	$134 \times 2.000 =$	268.000,00 x 10 = 2.680.000,00
Contributo costo di costruzione		13.350,00
Opere di urbanizzazione ( quota )		66.700,00
Totale spese vive		2.760.050,00
Interessi passivi, spese varie etc. 1,5 %		41.400,00
		2.801.450,00
Utile di impresa 15%		420.217,50
<b>TOTALE COSTI EURO</b>		<b>3.221.667,50</b>

**TOTALE RICAVI DALLE VENDITE IPOTIZZATI EURO 6.460.000,00**

**TOTALE ONERI COSTRUZIONE E ACCESSORI EURO 6.121.116,00**

**VALORE DI MERCATO DELL' AREA EURO 338.884,00**

## CONCLUSIONI

Come specificato in premessa, l' area in oggetto rientra in un più ampio comparto edilizio che a sua volta faceva parte di un intervento più complesso comprendente tre aree distinte, di cui quella in esame risulta oggettivamente la meno appetibile, sia per ubicazione, sia per gli alti oneri relativi alla necessità di realizzare opere di urbanizzazione attualmente inesistenti nell' area, sia in quanto solo una parte degli alloggi è destinata al mercato libero.

Molto probabilmente l' intervento, nel suo complesso, vale a dire considerando i tre comparti, aveva all' epoca della convenzione ( e potrebbe avere tuttora ) un buon ritorno economico, ma la estrapolazione di una singola parte, oltre ad essere condizionata (trattandosi di comparto) dalla volontà di altra proprietà (che in concreto potrebbe non avere più interesse a realizzare abitazioni da destinare per convenzione alle forze dell' ordine e ad edilizia sovvenzionata), considerata l' ubicazione e gli alti costi di produzione, con il mercato attuale non appare remunerativa, con conseguente svilimento del valore dell' area.

Geom. Flavio Bonaccelli \* geom. Alessandro Bonaccelli \* geom. Stefano Bonaccelli  
Via Giacomo Paoletti, 144 - 55049 Viareggio \* Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104







Bonuccelligeometri

flavio@bonuccelligeometri.it - alessandro@bonuccelligeometri.it - stefano@bonuccelligeometri.it

#### VALORE DI VENDITA FORZATA

I condizionamenti e le incertezze in precedenza enunciate, considerato anche l'impegno economico non indifferente che richiede da parte dell'operatore una struttura e una capacità imprenditoriale non indifferente e per questo limitata numericamente, fanno propendere per suggerire un abbattimento del valore di prima asta del 25% pari a euro 255.000,00 (arrotondato).

#### AGGIORNAMENTO CONSERVATORIA RRII

Dall'aggiornamento effettuato in data odierna presso l'Agenzia delle Entrate, sezione pubblicità immobiliare di Lucca, non risultano ulteriori formalità rispetto a quelle già indicate nella perizia di stima datata 6.3.2019 (Cfr. allegato),

Viareggio, 30 dicembre 2022

Geom. Flavio Bonuccelli

Firmato digitalmente da

**FLAVIO BONUCCELLI**

CN = BONUCCELLI FLAVIO  
O = Collegio dei Geometri di Lucca  
T = Geometra  
SerialNumber = TINIT-BNCFLV54E02L833P  
e-mail = flavio.bonuccelli@libero.it  
C = IT

8

Geom. Flavio Bonuccelli \* geom. Alessandro Bonuccelli \* geom. Stefano Bonuccelli  
Via Giacomo Puccini, 144 - 55049 Viareggio \* Tel 0584 961423 - Fax 0584 1775104

