

# TRIBUNALE DI LUCCA

---

SEZIONE FALLIMENTARE  
*Giudice Delegato: Dott. Carmine CAPOZZI*

**PROCEDURA FALLIMENTARE n° 17 / 2021**



*Curatore Fallimentare*

***Dott.ssa Chiara BRIZZI***

*Consulente Tecnico d'Ufficio*

***geom. Gabriele RINALDI***

**RELAZIONE di STIMA e allegati**

Il sottoscritto **geometra Gabriele Rinaldi**, libero professionista, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca con il n° 1.747, e studio in Lucca, Via Giuseppe Mazzini n° 70, Tel. 0583.467579, e-mail: rinaldi.gabriele@libero.it, P.E.C: gabriele.rinaldi@geopec.it, con la presente conferisce alla Dottoressa Chiara BRIZZI, Curatore del Fallimento rubricato presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n° 17 in data 19 febbraio 2021, al conto della società [REDACTED] con sede in Viareggio (LU), Via Leonardo da Vinci n° 280, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della fallita società.

## PREMESSO:

- che il patrimonio immobiliare della società [REDACTED] sulla base delle informazioni fornite dal Curatore Fallimentare, risulta essere composto dalla piena proprietà di un unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in Comune di Pietrasanta (LU), Via Oberdan n° 8/10;

- che lo scrivente ritiene quindi possibile procedere alla formazione di un LOTTO UNICO che individuerà i beni oggetto di perizia;

- che il consulente della curatela ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali e ipo-trascrizionali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, Servizi Catastali, oltre alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico, settore Edilizia Privata, del Comune di Pietrasanta (LU);

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

...accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima;

...analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

...rilevazione dei rapporti mercantili superficiali per il segmento di mercato individuato;

...rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;

...calcolo superficie commerciale dell'immobile da stimare;

...confronto dei dati reali rilevati con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare;

...determinazione del Valore di Massima Frequenza unitario per il segmento di mercato;

...aggiustamenti del Valore di Massima Frequenza unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

...calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Il dato prodotto tiene altresì conto dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento ai dati rilevati nel II° semestre dell'anno 2021 in materia di determinazione di Valore Normale dei Fabbricati ai sensi del comma 307 della Legge Finanziaria 2007.

Tutto ciò premesso si espone quanto segue:

### • • • LOTTO UNICO • • •

#### PROPRIETÀ:

██ con sede in Viareggio (LU), Via Leonardo Da Vinci n° 280, numero d'iscrizione al Registro Imprese della Toscana Nord-Ovest, Partita IVA e Codice Fiscale ██████████ numero di Repertorio Economico Amministrativo (REA) LU - ██████████

#### OGGETTO:

I diritti pari all'intera della piena proprietà su di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, attualmente adibita ad ufficio, posta al piano terra di un più ampio fabbricato condominiale denominato "Il vecchio studio" (comprendente complessivamente tre corpi di fabbrica distinti e adiacenti fra loro, denominati blocco A, blocco B e blocco C) ubicato in Comune di Pietrasanta (LU), Via Oberdan n° 8/10;

L'unità immobiliare, facente parte del blocco A, si compone al piano terra di due vani, antibagno e bagno, e scale di collegamento con il piano soppalcato a sua volta composto da un unico vano.

Corredata da tutte quelle parti indicate come comuni nell'elaborato planimetrico depositato negli archivi dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Lucca Ufficio Provinciale-Territorio (Servizi Catastali) e nel regolamento di condominio e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per uso o per legge risultino comuni, ed in particolare, senza che l'indicazione specifica deroghi alla generalità, dalla comunanza sull'ingresso, il giardino, il vano tecnico, il porticato e la corte coperta (Catasto Fabbricati di Pietrasanta, foglio 16, mappale 120

sub. 27, bene comune non censibile, esente da reddito), su parte della corte scoperta (Catasto Fabbricati di Pietrasanta, foglio 16, mappale 119 sub. 10, bene comune non censibile, esente da reddito), e sulla corte scoperta più interna (Catasto Fabbricati di Pietrasanta, foglio 16, mappale 118 sub. 13, bene comune non censibile, esente da reddito).

Vi si accede da Via Oberdan a mezzo di ingresso coperto e corte scoperta a comune con le altre unità del fabbricato condominiale.

#### **CONFINI:**

L'unità immobiliare confina complessivamente con Via Oberdan, con unità identificata dal mappale 120 sub.38 e con beni comuni identificati dal mappale 120 sub.27, su più lati, tutti del foglio 16 di Pietrasanta, il tutto come risulta dagli atti catastali salvo altri e più recenti confini.

#### **REFERENZE CATASTALI:**

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati di Pietrasanta (LU), nel **foglio 16**, dal **mappale 120 subalterno 18**, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, consistenza 53 mq., Superficie Catastale Totale 64 mq., e Rendita pari ad Euro 982,66; dati censuari attribuiti con Variazione n° 8612.1/2006 del 22 giugno 2006, protocollo n° LU0089557 per divisione-ampliamento-demolizione parziale cui a fatto seguito la Variazione nel Classamento n° 651.1/2007 del 15 gennaio 2007, protocollo n° LU0007541 per classamento e rendita validati, mediante la quale è stata soppressa l'unità identificata nel foglio 16, dai mappali 118 sub.8, 119 sub. 4, 120 sub.3 e 288 sub.4, graffati, a sua volta generata con Variazione n° 3712.1/1990 del 18 luglio 1990 in atti dal 5 febbraio 1999 per frazionamento dell'originaria unità identificata nel foglio 16, dai mappali 118 sub.3, 119 sub. 1, 120, 288 sub.1, 292 e 293 sub. 1, graffati.

#### **ESAME DELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NOTE SUL CATASTO:**

Da quanto è stato possibile rilevare, si è riscontrato che la planimetria dell'immobile depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizi Catastali, corrisponde sostanzialmente con lo stato rilevato, eccezione fatta per la suddivisione interna dei due vani al piano terra.

La mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe corrispondere allo stato dei luoghi sottolineando comunque come lo scrivente non abbia proceduto ad effettuare verifiche specifiche circa le linee di confine o il posizionamento in mappa dei fabbricati.

#### **PROVENIENZA:**

I diritti dell'intera piena proprietà sull'immobile in questione, oltre a maggiore consistenza, sono pervenuti alla società fallita in forza di atto di compravendita per acquisto effettuato dalla [REDACTED] con sede a Viareggio (LU), [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Fabio MONACO di Viareggio (LU) del 1° agosto 2006, repertorio n°

38.314, registrato a Viareggio (LU) il 4 agosto 2006 al n° 1.930 serie 1T, e trascritto a Pisa il 5 agosto 2006 al n° 11.553 di registro particolare.

Ai fini della continuità delle provenienze del bene nel ventennio si precisa che:

Alla [redacted] con sede a Viareggio (LU), codice fiscale [redacted] la piena proprietà era pervenuta dal [redacted] [redacted] [redacted] con atto di conferimento in società ai rogiti del Notaio Francesco RIZZO di Viareggio (LU) del 24 novembre 2003, repertorio n° 247.094, registrato a Viareggio (LU) il 12 dicembre 2003 al n° 434, e trascritto a Pisa il 19 dicembre 2003 al n° 17.049 di registro particolare;

Ai [redacted] [redacted] la piena proprietà era pervenuta per divisione dal [redacted] [redacted] con atto ai rogiti del Notaio Enrico CASTAGNI di Pietrasanta (LU) del 14 agosto 1990, repertorio n° 21.889, registrato a Viareggio (LU) il 23 agosto 1990 al n° 2.296, e trascritto a Pisa il 3 settembre 1990 al n° 8.390 di registro particolare;

Ai [redacted] [redacted] la piena proprietà per i diritti pari ad  $\frac{1}{2}$  ciascuno era pervenuta per successione testamentaria [redacted] [redacted] a seguito di testamento olografo pubblicato con verbale e acquiescenza a testamento ai rogiti del Notaio Giacomo GUIDUGLI di Pietrasanta (LU) del 22 novembre 1975, repertorio n° 56.545, registrato a Viareggio (LU) il 25 novembre 1975 al n° 3.125 vol. 160, e trascritto a Pisa il 17 dicembre 1975 al n° 6.796 di registro particolare, giusta dichiarazione di successione registrata a Viareggio (LU) il 3 maggio 1976, denuncia n° 20, volume 333, trascritta a Pisa il 9 novembre 1976 al n° 7.294 di registro particolare;

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI O COMUNQUE RILEVANTI AI FINI DELLA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI:**

• Trascrizioni •

1) **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** trascritta a Pisa in data 8 aprile 2021 al n° 4.933 di registro particolare, a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted] in ordine alla sentenza emessa dal Tribunale di Lucca in data 19 febbraio 2021, n° 17/2021, contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società [redacted] con sede a Viareggio (LU), codice fiscale [redacted] sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Pietrasanta (LU) nel foglio 16 dal mappale 120 sub. 18.

• Iscrizioni •

1) **Ipoteca Volontaria iscritta a Pisa in data 5 agosto 2006 al n° 3.992 di registro particolare**, della somma complessiva di € 480.000,00 a garanzia della somma di € 240.000,00 di capitale, a favore della [REDACTED] con sede in Lucca (MS), [REDACTED] nascente per atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario ai rogiti del Notaio Fabio MONACO di Viareggio (LU) del 1° agosto 2006, repertorio n° 38.315, contro la piena piena proprietà spettante alla società [REDACTED] con sede a Viareggio (LU), codice fiscale [REDACTED] sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Pietrasanta (LU) nel foglio 16 dal mappale 120 sub. 18.

2) **Ipoteca Legale iscritta a Pisa in data 2 settembre 2019 al n° 2.8623 di registro particolare**, della somma complessiva di € 63.427,62 a garanzia della somma di € 31.713,81 di capitale, a favore di [REDACTED] con sede a Roma (RM), [REDACTED] derivante da iscrizione a ruolo emesso in data 2 settembre 2019, repertorio n° 1248/6219, contro la piena piena proprietà spettante alla società [REDACTED] con sede a Viareggio (LU), codice fiscale [REDACTED], sull'immobile censito al Catasto Fabbricati di Pietrasanta (LU) nel foglio 16 dal mappale 120 sub. 18.

**SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE:**

L'accesso all'unità immobiliare avviene, lasciata la Via Guglielmo Oberdan a mezzo di ingresso coperto e corte scoperta (identificati in catasto dal mappale 120 sub.27 del foglio 16 di Pietrasanta) a comune con le altre unità del fabbricato condominiale.

Si riferisce infine che, vista la natura del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono, fra le varie unità che lo compongono, le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

**VINCOLI:**

Si precisa che insistono sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Piano Operativo Comunale, di Piano Strutturale Comunale, di fascia di rispetto stradale, quelli sovraordinati, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'unità immobiliare alla data del sopralluogo risultava occupata dallo [REDACTED] con contratto di locazione (di tipo 6+6), stipulato il 1° aprile 2014 e con scadenza il 31 marzo 2026, registrato a Pietrasanta di

(LU) in data il 10 aprile 2014 al n°141 serie III (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di Euro 12.600,00 annui oltre I.v.a. per il primo anno e di Euro 14.400,00 annui oltre I.v.a. dal secondo anno in poi.

#### **INTESTAZIONE DEI BENI, STATO DELL'IMMOBILE E ALTRE NOTIZIE:**

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta, con le relative pertinenze, risulta intestata alla società fallita per i diritti indicati.

In più si precisa che:

a) sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esistenti che in copia si allegano. A tale proposito si precisa che la vendita del presente lotto è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico e idraulico, come oggi esistenti, anche se eventualmente non più rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

b) L'unità immobiliare è dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto dall'ingegner Matteo Madesani di Forte dei Marmi (LU) iscritto all'ordine degli ingegneri di Lucca al n° A1673, depositato al Comune di Pietrasanta il 29 maggio 2013 al protocollo n° 19.309 che la ricomprende nella classe energetica "F" ;

c) il soggetto fallito, sentito esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato di non essere a conoscenza dell'esistenza di cisterne e/o serbatoi interrati a servizio dell'unità immobiliare esaminata;

d) il soggetto fallito, sentito esplicitamente sul punto dallo scrivente, ha dichiarato l'inesistenza di liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto gli immobili in questione;

e) sulla vendita dei beni di cui al presente lotto non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1490 del codice civile.

f) L'Amministrazione del compendio immobiliare denominato "Condominio Il Vecchio Studio", codice fiscale 94009370464, di cui l'unità in esame è parte, è affidata allo [REDACTED]

g) nel regolamento di condominio con annessi elaborati e tabelle millesimali redatto in data 18 dicembre 2006, all'unità in esame vengono attribuiti i seguenti millesimi di proprietà:

- quanto alla proprietà generale (Tabella A): 60,30 millesimi;
- quanto alla proprietà generale blocco A (Tabella A1): 251,32 millesimi;

h) L'Amministratore di Condominio ha comunicato che l'unità immobiliare in esame alla data del 19 settembre 2022 risulta complessivamente debitrice nei confronti del "condominio" di Euro 8.220,37\*. Si rammenta che, ai sensi dell'articolo 63, comma 2, del R.D. 30 Marzo 1942, n° 318 (Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie), chi subentra nei



diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano in appresso:

- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :
  - verifica dei confini e delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
  - indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
  - indagini mirate ad accertare la presenza di materiali contenenti amianto o similari che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
  - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
  - indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario;
  - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residuati bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario;
  - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
  - verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
  - verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminate delle quali pertanto si ignora la conformità;
  - verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;



- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;

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

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

- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e nel proseguo descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici. Sul punto è opportuno precisare poi che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità eventualmente registrate, tenuto conto delle limitazioni d'indagine esposte nel proseguo nonché delle finalità dell'incarico conferito, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti a ciò preposti, i quali sono deputati all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e per la determinazione dei quali essi stessi rimandano ogni parere e/o decisione all'esito di un'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale, è da intendersi formulato in termini orientativi per tutto ciò che concerne procedure, importi economici, sanzioni e/o adempimenti eventualmente indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

#### **SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:**

Il compendio immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare descritta è di vetusta costruzione, senz'altro costruito antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente l'intero compendio ha subito alcune modifiche in esecuzione della Licenza Edilizia n° 376 del 20 ottobre 1959 e successiva variante di cui alla Licenza Edilizia n° 38 del 23 gennaio 1964;

Per successive opere è stata rilasciata dal Comune di Pietrasanta la Licenza Edilizia n° 81 in data 12 maggio 1978;

Per la completa ristrutturazione dell'intero complesso con relativo cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale e direzionale, è stata rilasciata dal Comune di Pietrasanta l'Autorizzazione Edilizia n° 149 dell'11 giugno 2001, cui ha fatto seguito la Denuncia di Inizio Attività presentata in data 23 luglio 2004 al n° 24.155 di protocollo per il rinnovo del suddetto titolo edilizio, la Denuncia di Inizio Attività presentata in data 11 febbraio 2005 al n° 5.314 di protocollo a variante della precedente e ulteriore successiva variante di cui alla Denuncia di Inizio Attività presentata in data 9 novembre 2005 al n° 40.555 di protocollo;

In data 8 agosto 2006 ai n° 28.432 e n° 28.433 di protocollo sono state presentate rispettivamente il deposito dello stato finale dell'opera con attestazione di conformità e la dichiarazione di ultimazione dei lavori con il certificazione di conformità, mentre in data 19 settembre 2006 con il n° 32.773 di protocollo è stata presentata l'Attestazione di Agibilità.

Infine per alcuni lavori di interni all'unità immobiliare consistenti nella suddivisione interna del piano terra e nella chiusura a vetri del soppalco, è stata presentata al Comune di Pietrasanta in data 11 giugno 2014 al n° 20.478 di protocollo, la Comunicazione di Attività Edilizia Libera n° 2.301/2014.

#### Giudizio di conformità.

Precisando che il sottoscritto non ha proceduto alla verifica planovolumetrica dell'intero complesso edilizio e che pertanto non è da escludere che esistano difformità degli immobili non indicate nei punti a seguire, le quali potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato del compendio, mettendo a confronto lo stato dei luoghi dell'unità esaminata con quanto raffigurato sugli elaborati grafici allegati all'Autorizzazione Edilizia n° 149 dell'11 giugno 2001 e al successivo deposito dello stato finale dell'8 agosto 2006 protocollo n° 28.432 , si è riscontrata una sostanziale conformità.

#### **STIMA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione commerciale, facente parte del complesso immobiliare Il Vecchio Studio, sito nel centro storico di Pietrasanta.

La zona è completamente urbanizzata.

La porzione del complesso immobiliare dove è ubicata l'unità in esame è elevata ad un solo piano fuori terra e si presenta con una struttura portante in pietra, solai dei piani soppalco in acciaio e legno, pareti divisorie interne in muratura, struttura di copertura con capriate in legno e ferro con soprastanti travi e travicelli in legno, manto di copertura eseguito con mezzane in cotto e tegole in laterizio con canale e discendenti in rame. Le facciate risultano in parte in pietra lasciata a vista ed in parte intonacate.

Le aree esterne risultano in gran parte pavimentate e in parte sistemate a verde.

Il compendio immobiliare risulta collegato alla rete idrica comunale, a quella elettrica e a quella del gas. E' presente la fognatura.

Il fondo esaminato, si presenta con le seguenti finiture:

- pareti interne intonacate al civile e tinteggiate;
- porte-finestre in ferro;

- scala in ferro con pedate in legno;
- pavimentazione in gres porcellanato;
- impianto elettrico sotto traccia;
- acqua calda con scaldabagno elettrico;
- impianto di condizionamento e riscaldamento con pompa di calore.

I dati tecnici dell'unità, con misure rilevate dagli elaborati grafici, risultano i seguenti:

- Superficie Esterna Lorda (S.E.L.): mq. 73,00 circa
- Superficie Interna Netta (S.I.N.): mq. 59,00 circa
- Altezze Interne: soppalco variabili da ml. 2,60/2,70 circa a ml. 3,53 circa; piano terra (sotto soppalco) ml. 2,40 e altezza media piano terra ml. 5,80

• Valutazione •

Le superfici immobiliari dell'immobile oggetto di stima, come detto, sono state rilevate dagli elaborati grafici progettuali.

Per la valutazione dell'immobile in esame è stato utilizzato il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) come definita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa.

• *Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:*

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie commerciale), facendo riferimento ai coefficienti pubblicati da "Tecnoborsa", è stato così rilevato:

- fra la sup. del soppalco e la superficie principale: 0,50

La superficie commerciale dell'immobile esaminato, nella quale sono comprese la superficie principale e la superficie secondaria in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq.:

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapp. Mercantile	Sup. Comm.le mq.
1	Negoziò	53	1,00	52,56
2	Soppalco	23	0,50	11,34
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.				63,90

Dalle indagini di mercato effettuate sono stati rintracciati i seguenti immobili ritenuti "comparabili" idonei per tipologia, ubicazione e caratteristiche costruttive con l'unità immobiliare oggetto di studio e precisamente:

- In Comune di Pietrasanta (LU), Via Guglielmo Oberdan n. 24, unità immobiliare a uso commerciale, rappresentata al Catasto Fabbricati di Pietrasanta nel foglio 16, dal mappale 109 Sub. 5, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 100 mq., della Superficie Commerciale pari a mq. 115,00, oggetto del contratto di compravendita dell'11 giugno 2020 ai

rogiti del Notaio Luigi CATTANEO di Montignoso (MS), repertorio n° 29.896, trascritto a Pisa al n. 6364/2020 di registro particolare, al prezzo di € 228.000,00 (€/mq. 1.983,00);

- In Comune di Pietrasanta (LU), Via Stagio Stagi n. 82, unità immobiliare a uso commerciale, rappresentata al Catasto Fabbricati di Pietrasanta nel foglio 17, dal mappale 68 Sub. 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 39 mq., della Superficie Commerciale pari a mq. 47,00, oggetto del contratto di compravendita del 26 gennaio 2022 ai rogiti del Notaio Marzio VILLARI di Seravezza (LU), repertorio n° 64.879, trascritto a Pisa al n. 1140/2022 di registro particolare, al prezzo di € 200.000,00 (€/mq. 4.242,00);

- In Comune di Pietrasanta (LU), Via Stagio Stagi n. 120, unità immobiliare a uso commerciale, rappresentata al Catasto Fabbricati di Pietrasanta nel foglio 17, dal mappale 57 Sub. 4, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 31 mq., della Superficie Commerciale pari a mq. 36,00, oggetto del contratto di compravendita del 29 aprile 2020 ai rogiti del Notaio Antonino TUMBIOLO di Pietrasanta (LU), repertorio n° 37.882, trascritto a Pisa al n. 4176/2020 di registro particolare, al prezzo di € 135.000,00 (€/mq. 3.787,00);

Dall'analisi del dato medio reale del valore al mq. sopra rilevato e dal confronto del medesimo con quelli ottenuti da fonti fiduciarie, operatori del mercato e con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli pubblicazioni del settore immobiliare, lo scrivente ha potuto constatare che il Valore di Massima Frequenza, al metroquadrato di superficie commerciale, per "negozi" della categoria catastale C/1, in stato conservativo "normale", sia quantificabile in:

- Valore di Massima Frequenza Abitazioni: €/mq. 3.337,00 circa.

Per dovuta conoscenza si riportano anche gli estratti dalla banca dati OMI relativi al I° semestre dell'anno 2022:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1							
Provincia: LUCCA							
Comune: PIETRASANTA							
Fascia/zona: Centrale/PIETRASANTA CAPOLUOGO -							
Codice di zona: B2							
Microzona catastale n.: 5							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2500	4200	L	15	25	N

Prendendo atto delle aspettative e delle tendenze manifestate dal mercato e confrontando le caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, lo scrivente ha proceduto ad analizzare le caratteristiche dissimili che inducono una variazione del prezzo e più precisamente:

- *pregi*
- l'ubicazione in una zona commercialmente attiva a ridosso del centro storico;

- la tipologia costruttiva adottata;
- lo stato di conservazione;
- *difetti*
- mancanza di posti auto;
- lo stato di occupazione;
- le mancate verifiche che limitano la presente esposizione.

Alla luce di quanto esposto, considerata la tipologia e le caratteristiche dell'oggetto di stima, superiori alla media, lo scrivente ha ritenuto di utilizzare un coefficiente di ponderazione del 5% in diminuzione del valore di massima frequenza rilevato, attribuendo il seguente valore unitario all'immobile oggetto di valutazione:

- Euro 3.170,00 (Euro tremilacentosettanta/00) al mq. di superficie commerciale.

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di mercato intero dell'immobile oggetto di stima ossia:

$$\text{- mq. } 64 \times 3.170,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 202.880,00^*$$

Lo scrivente, infine, considerato che:

- nelle vendite giudiziarie non risulta operante la garanzia per i vizi occulti dell'immobile;
- nelle vendite giudiziarie l'esborso del complessivo prezzo di aggiudicazione avviene, generalmente in un periodo di tempo limitato;

in ossequio a quanto disposto dal Giudice Delegato nell'ambito delle indicazioni fornite agli Esperti per la determinazione dei valori degli immobili sottoposti a processo esecutivo, per uniformità di trattamento, ritiene congruo apportare al valore complessivo come sopra determinato un ulteriore abbattimento del 20%.

Arrotondando il risultato, si otterrà il valore di vendita giudiziaria, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova e riferito ai diritti della proprietà indicati e pari, complessivamente in cifra tonda, ad **€ 162.300,00 (Euro centosessantaduemila trecento/00centesimi)**.

Allegati:

- *estratto della mappa catastale* (allegato 1);
- *visura catastale* (allegato 2);
- *planimetria catastale* (allegato 3);
- *documentazione fotografica* (allegato 4);
- *attestato di certificazione energetica* (allegato 5);
- *certificati di conformità impianti* (allegato 6);

Tutto quanto sopra in pagine dodici fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, li: 1° dicembre 2022

Firmato digitalmente da  
*geom. Gabriele Rinaldi*