
TRIBUNALE DI LUCCA

Giudice Delegato ai Fallimenti

Dott. CARMINE CAPOZZI

Liq. Giud. n. 9/2023



RELAZIONE DEL CTU

Rapporto di valutazione immobiliare

Data dell'incarico: 06.04.2023

Data di riferimento della valutazione: maggio 2023

Data di consegna: 01.06.2023

SOMMARIO

1.	INCARICO	3
2.	ACCERTAMENTI	6
3.	CRITERI ESTIMATIVI	6
4.	IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE	9
a.	Terratetto – finale di corte in Lucca	9
b.	Soffitte in Capannori	18
c.	Complesso immobiliare in Montecarlo	30
5.	ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI AL MANDATO	39
6.	CONCLUSIONI	41

1. INCARICO

Il sottoscritto:

- Geometra DANILO EVANGELISTI nato a Genova il 26 agosto 1961, codice fiscale VNGDNL61M26D969S - P.IVA: 01033040468, Perito Estimatore Fondi Comuni di Investimento Immobiliare Chiusi - Dipartimento del Tesoro Consulente d'Ufficio del Tribunale di Lucca – Iscritto n. 851 del Collegio Geometri di Lucca Valutatore Immobiliare Certificato UNI 11558-14 cert. n. 244-17 Inarcheck® ISO 17024-12 socio Geoval n. 2309 – socio E-Valuation n. 721, iscritto al Collegio dei Geometri di Lucca al n.851, con studio in Lucca, Via Tonelli n. 61 – S. Anna; riferisce a mezzo del presente rapporto di valutazione in evasione all'incarico ricevuto in data 06/04/2023 dal Curatore Fallimentare Rag. Nicola Andreucci, più avanti riportato.

L'incarico è stato svolto con la migliore pratica; eventuali assunzioni che si siano rese necessarie all'assolvimento dell'incarico sono state considerate secondo il principio dell'ordinarietà per la zona in esame.

Il presente rapporto di valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data di stima e, in quanto valore medio storico ordinario, può discordarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale. Esso infatti stabilisce che: "il valore di stima dipende ed è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione. Ogni valutazione ha infatti origine da un proprio movente o da una esigenza pratica. Essa sarà sviluppata e determinata tenendo conto dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione".

Il caso oggetto del presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato del soggetto. Valore che si riferisce al punto di incontro tra domanda ed offerta in un libero mercato relativo alle compravendite immobiliari. Successivamente tale valore è stato opportunamente decurtato in considerazione delle peculiarità della vendita giudiziaria e della mancanza di garanzia per i vizi occulti.

Il criterio sopra esposto è conseguenza dell'incarico ricevuto.

Si riporta di seguito l'incarico ricevuto:

Fall. N° 10/2023

TRIBUNALE DI LUCCA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°9/2023 PALOKA ALBERT

GIUDICE DELEGATO: Dr. Carmine CAPOZZI.

CURATORE : Rag. Nicola Andreucci

CONFERIMENTO DI INCARICO AL CTU

Il sottoscritto Rag. Nicola Andreucci nato a Lucca il 14/7/60, c.f.: NDR NCL 60L14 E715U con studio in Lucca, Via di Poggio n. 48, in qualità di curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Lucca con provvedimento n. 10/2023 in data 10.2.2023 per la procedura di cui in epigrafe

NOMINA

ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 della Legge Fallimentare vigente, l'esperto stimatore nella persona del C.T.U. Geometra. Danilo EVANGELISTI nato a Genova il 26 agosto 1961 con studio in Lucca via Tonelli, 61 – S.Anna tel./fax 0583 418090 e-mail info@daniloevangelisti.it iscritto al Collegio dei Geometri di Lucca al n. 851 al quale si affida il seguente incarico per distinti capoversi:

- 1) Accerti il CTU la consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base delle indicazioni fornite dal Curatore e descriva compiutamente i beni immobili controllandone la legittimità della intestazione ed i riferimenti ai fini della precisa redazione dei successivi atti della procedura.
- 2) Provveda alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento sulla base della copia a tal uopo fornita dal Curatore.
- 3) Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, segnalando le eventuali vendite effettuate nel biennio precedente il fallimento, controllando direttamente i Registri Immobiliari.
- 4) Riferisca lo stato del possesso degli immobili indicando se siano liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli e servitù apparenti.
- 5) Precisi quant'altro necessario o utile ai fini della vendita e proceda alla determinazione più appropriata dei lotti.
- 6) Nel caso in cui gli identificativi catastali degli immobili non consentano la trascrizione del compendio immobiliare all'aggiudicatario, proceda alla regolarizzazione della documentazione necessaria.
- 7) Prenda visione ed eventuale copia degli atti e certificati inerenti gli immobili della procedura, depositati presso i pubblici uffici.
- 8) Per edifici, o loro parti, accerti la conformità urbanistica ed edilizia, con accesso ai pubblici uffici dei relativi comuni. In caso di difformità riferisca sulle opere abusive e/o difformi e, sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore circa la data di insorgenza delle ragioni di credito, indichi se le stesse opere siano sanabili o meno. Indichi infine se sia possibile adire alla procedura di sanatoria prevista dalla normativa vigente.

- 9) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica ne accerti la destinazione urbanistica ed acquisisca il relativo certificato di cui all'art.18 della legge 47/1985, recante ove possibile l'indicazione dei vincoli urbanistici.
- 9) Per le persone fisiche acquisisca il certificato di estratto per riassunto dagli atti di matrimonio.
- 10) Proceda alla stima del valore finale del bene; all'uopo determini dapprima, con criteri prudenziali, il valore commerciale, in base allo stato di fatto e di diritto come sopra accertato, tenendo in considerazione i presumibili costi dell'eventuale regolarizzazione degli stessi e successivamente lo decurti nella misura del 20%, in ragione della mancanza di garanzie per vizi occulti.
- 11) In caso di quote, esprima motivato parere sulla comoda divisibilità, formulando in caso affermativo ipotesi di divisione in natura o previo conguaglio.
- 12) Rediga su richiesta della cancelleria una bozza dell'avviso e dell'ordinanza di vendita e, successivamente alla vendita, provveda su richiesta del Curatore o della Cancelleria, ad aggiornare la situazione ipo-catastale e ove prescritto il Certificato di Destinazione Urbanistica; alla predisposizione dei modelli di Nota di Trascrizione e di Voltura nonché alla redazione della bozza del Decreto di Trasferimento ed alla cancellazione dei gravami relativi.

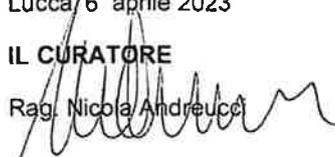
AUTORIZZA IL CTU

- **all'uso del mezzo proprio** per lo svolgimento delle operazioni peritali;
- **a prendere visione e copia** degli atti e certificati inerenti gli immobili della procedura, depositati presso i pubblici uffici ed espressamente a richiedere ed ottenere copia di planimetrie catastali, permessi edilizi, atti di compravendita e di locazione, certificati anagrafici e documentazione in genere qualora sia utile all'espletamento dell'incarico, anche assumendo le planimetrie catastali, atti e dati significativi di immobili comparabili a fini estimativi. A tale fine le Pubbliche Amministrazioni sono espressamente invitate a collaborare con il CTU.
- **alla conservazione presso il proprio studio** dei dati e documenti, in originale o in copia, in formato elettronico e/o su carta, inerenti l'incarico, fino alla chiusura della procedura che gli sarà comunicata dal Curatore stesso.

Lucca/6 aprile 2023

IL CURATORE

Rag. Nicola Andreucci



Si procede all'espletamento dell'incarico per distinti capitoli come segue.

2. ACCERTAMENTI

Ai fini del presente mandato, sono stati effettuati accertamenti, verifiche ed indagini presso i luoghi di seguito riportati:

- Accesso agli immobili
- Accesso all'Agenzia del Territorio di Lucca - Servizi Catastali
- Accesso all'Agenzia del Territorio di Lucca – servizi di conservatoria immobiliare
- Accesso all'Agenzia del Territorio di Pescia – servizi di conservatoria immobiliare
- Accesso agli uffici comunali di Lucca per permessi edilizi
- Indagini di mercato presso fonti statistiche di informazione del mercato immobiliare quali Agenzia delle Entrate – OMI e società di primario rilievo.
- Indagini di mercato presso i servizi di conservatoria immobiliare per la ricerca di compravendite realmente perfezionate, relative a beni immobili comparabili.

3. CRITERI ESTIMATIVI

Gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato che nella sostanza risulta *"... l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

I procedimenti di valutazione, riconosciuti a livello internazionale, per determinare il valore di mercato di un immobile sono *i)* il metodo del confronto di mercato, *ii)* metodo finanziario e *iii)* metodo dei costi.

Il metodo del confronto di mercato prevede un'analisi dei prezzi di immobili facenti parte il medesimo segmento di mercato dell'immobile da stimare e quindi una comparazione sulla base delle caratteristiche immobiliari (che provocano una variazione del prezzo) e, conseguentemente, alla correzione del prezzo del comparabile.

Il metodo finanziario si basa sul principio che un bene vale per quello che rende quando, cioè, una

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

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

Tenuto conto della situazione del mercato e della specifica e dettagliata indagine svolta per ciascuna tipologia di immobile si andrà ad adottare, tra le seguenti, la metodica opportuna al caso di specie:

- i) Confronto di mercato e specificatamente il *market comparison approach* (MCA) che consiste nella comparazione tra il bene oggetto di valutazione con comparabili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, mediante aggiustamenti del prezzo in funzione diverse consistenze delle caratteristiche immobiliari prese in esame per il relativo prezzo marginale. La metodologia consente, attraverso l'individuazione del segmento di mercato, dei comparabili e relativi micro-dati, di individuare con precisione le variabili che caratterizzano lo specifico mercato immobiliare (domanda/offerta, ciclo immobiliare, tipologia mercato immobiliare, prezzi, ecc.) e mediante gli aggiustamenti determinati dalle differenze delle consistenze delle caratteristiche immobiliare prese in esame per il relativo prezzo marginale, per stimare il valore di mercato.
- ii) Il metodo della Capitalizzazione Finanziaria applica il calcolo finanziario per convertire la serie dei redditi dell'immobile da stimare nel valore di mercato, inteso come valore attuale, attraverso il saggio di capitalizzazione. Il criterio considera la serie di redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile, prevedendo un valore di mercato finale. Questo metodo mira a rappresentare un completo ciclo dell'investimento immobiliare, dal momento dell'acquisto iniziale a quello della rivendita finale, quando si può generare un guadagno o una perdita in conto capitale. Il flusso di cassa dell'investimento immobiliare considera anche le variazioni dei livelli di mercato, di eventuali altre entrate e delle spese di esercizio. La rivendita è spesso una parte notevole del ritorno complessivo di un investimento immobiliare e per alcuni investimenti costituisce l'unico ritorno aumentandone il rischio; ai fini della ricerca del saggio di capitalizzazione è necessario considerare ora per allora i cambiamenti nelle aspettative di mercato, ossia ciò che accadrà dell'investimento originario, il probabile valore di mercato finale è stimato alla luce delle attese degli investitori nel

segmento di mercato dell'immobile da stimare.

- iii)* Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato, o del suo valore di trasformazione. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

4. IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

a. TERRATETTO – FINALE DI CORTE IN LUCCA

OMISSIS – BENE AGGIUDICATO IN DATA 12.09.2023

b. SOFFITTE IN CAPANNORI

OMISSIS – BENE AGGIUDICATO IN DATA 12.09.2023

c. COMPLESSO IMMOBILIARE IN MONTECARLO

DESCRIZIONE



COMPLESSO IMMOBILIARE

Diritti di 1/1 di proprietà su complesso immobiliare in parte diroccato sito nel Comune di Montecarlo (LU), frazione di S. Piero, Via di San Piero 60-61, composto da due corpi fabbricati poco discosti tra loro e corredati da resede.

In espansione di parte del lato Sud della proprietà è sito un ulteriore terreno, pure esclusivo, che lambisce la curva della pubblica via. I fabbricati sono in parte diroccati o pericolanti.

Il primo fabbricato, elevato a due piani fuori terra, è posto più a Nord del lotto e si compone di due abitazioni corredate da vari locali accessori quali rimessa, stalla, soffitte e magazzini.

La prima abitazione è composta da cucina, soggiorno, scala e due ripostigli al piano terra; n. 5 camere, un w.c., un disimpegno ed un vano scala al primo piano. La seconda abitazione è composta da cucina, soggiorno, vano scala, un ripostiglio ed un forno al piano terra; n. 5 camere, un w.c., un disimpegno ed un vano scala al primo piano. Le due ulteriori unità che si trovano sempre nel fabbricato principale sono dislocate al piano terreno ed articolate come segue: due vani ad uso stalla ed un ripostiglio al piano terreno, la prima, ed un ampio vano ad uso rimessa con altro ripostiglio, la seconda.

Il secondo fabbricato risulta elevato a due piani fuori terra, tranne una porzione ad un sol piano, ed è formato da tre unità di cui due rimesse ed un locale di deposito, tutti derivanti da ex fabbricati rurali ad uso stalla e fienile.

Il tutto corredato da ogni annesso e connesso, servitù e comodo, azione e ragione, pertinenza ed adiacenza, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura.

La proprietà si presenta nella sua totalità invasa da sterpi e piante infestanti e mostra evidenti segni di rovina. Ampie porzioni di tetto del fabbricato accessorio risultano diroccate e lo stato dei luoghi rende impossibile l'accesso in sicurezza. L'ispezione è stata dunque effettuata con una ricognizione esterna e basata sulle risultanze documentali. Da quanto è stato possibile accertare i fabbricati sono privi di ogni tipo di impianto ed in stato di fatiscenza.

RAPPRESENTAZIONE CATASTALE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Montecarlo i beni sono censiti come segue:

- Foglio 1, mappale 483, subalterno 1, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 80, per una superficie catastale totale di mq 94, Rendita catastale Euro 177,66.

Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- Foglio 1, mappale 483, subalterno 2, categoria A/4 di classe 1, consistenza 8,5 vani, per una superficie catastale totale di mq 165, escluse aree scoperte mq 165, Rendita catastale Euro 377,53.

Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- Foglio 1, mappale 483, subalterno 3, categoria A/4 di classe 1, consistenza 8,5 vani, per una superficie catastale totale di mq 208, escluse aree scoperte mq 208, Rendita catastale Euro 377,53.

Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- Foglio 1, mappale 483, subalterno 4, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 58, per una superficie catastale totale di mq 68, Rendita catastale Euro 128,80.

Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- Foglio 1, mappale 483, subalterno 5, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 82, per una superficie catastale totale di mq 61, Rendita catastale Euro 182,10.

Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

- Foglio 1, mappale 483, subalterno 6, categoria C/2 di classe 1, consistenza mq 82, per una superficie catastale totale di mq 97, Rendita catastale Euro 224,45.

Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.

Dati derivanti da Variazione del 28/07/2016 prat. n. LU0091091 per aggiornamento planimetrico n.44274.1/2016.

- Foglio 1, mappale 483, subalterno 7, categoria C/6 di classe 1, consistenza mq 147, per una superficie catastale totale di mq 120, Rendita catastale Euro 326,45.

Indirizzo catastale: VIA SAN PIERO Piano T-1.

Dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

N.B.: Le unità sono corredate dalla piena proprietà sulla resede comune identificata catastalmente dal sub. 8 quale Bene Comune Non Censibile. Si precisa che detta resede è comune esclusivamente alle unità sopra descritta dai subb. da 1 a 7.

L'area su cui gravano le suddette unità è censita nel Catasto Terreni di detto Comune nel Foglio 1, mappale 483, come ENTE URBANO di mq 2280 a Partita speciale n. 1 e perciò esente da rendita, per Tipo Mappale n.6469.1/2003 del 12/08/2003 prat. n. 165948.

Al Catasto Terreni dello stesso comune, il terreno posto a Sud del lotto urbano è censito come

segue:

- Foglio 1, mappale 451, qualità FRUTTETO di classe 1, superficie mq 500, deduzioni A28; B29; A1, Reddito Dominicale Euro 9,85, Reddito Agrario Euro 3,74.

Dati derivanti da Frazionamento n.1668.2/1999 del 25/05/1999.

Fabbricati e terreno risultano intestati catastalmente in ditta a:

- [REDACTED] - 1/1 di proprietà

Confini:

Nel suo complesso i beni confinano a Nord con i mappali 450 e 520, ad Est con la pubblica via direttamente e mediante fossetta di scolo delle acque interposto, a Sud-Ovest con il mappale 452 e ad Ovest con il mappale 494; salvo se altri o meglio di fatto.

POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 23/05/2023, il bene risultava nella disponibilità del proprietario sig. [REDACTED] e libero da persone.

TITOLARITÀ DEL BENE

Il sig. [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni, come risulta da Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio rilasciato dal Comune di Capannori in data 30/05/2023.

Il bene pervenne all'attuale proprietario sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà, in ordine a Decreto di Trasferimento del Tribunale di Lucca del 23/11/2021 al n. 942 di repertorio, trascritto a Pescia in data 23/12/2021 ai nn. reg. part. 4793 e reg. gen. 7147.

Precedentemente pervenne alla soc. [REDACTED] per la quota di 1/1 per atto di Compravendita ai rogiti Notaio Roberto Martinelli di Altopascio (LU) del 30/09/2005 rep. 148189 e racc. 13617, trascritto a Pescia in data 11/10/2005 ai nn. reg. part. 2900 e reg. gen. 5241 [REDACTED]
[REDACTED]

In precedenza pervenne ai danti causa come segue:

- ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], giusta Denuncia di Successione registrata a Lucca il 28/05/2004 al n. 48/1634 e trascritta a Pescia in data 19/02/2005 ai nn. reg. part. 966 e reg. gen. 538.

- ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per atto di Compravendita ai rogiti Notaio Roberto Martinelli di Altopascio del 29/09/1999 rep. 108139, trascritto a Pescia in data 11/10/1999 ai nn. reg. part. 4916 e reg. gen. 2993.

N.B.: Non è stata rintracciata l'Accettazione di Eredità relativa alla suddetta Dichiarazione di Successione da parte degli eredi di [REDACTED]

GRAVÀMI

Presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) di Pescia a tutto il 26/05/2023 si rilevano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 11/10/2005 – Registro Particolare 1421 Registro Generale 5242
Ipoteca Volontaria per atto ai rogiti Notaio Martinelli Roberto di Altopascio (LU) rep. 148190/13618 del 30/09/2005, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Grava sulla piena proprietà dei beni identificati fg. 1 mapp. 483 subb. da 1 a 8 e mapp. 451.
Successiva Annotazione n. 206 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) a liberare la piena proprietà dei beni subb. da 1 a 8 e mapp. 451.
- TRASCRIZIONE del 20/07/2015 - Registro Particolare 1819 Registro Generale 2575
Pignoramento per Atto Giudiziario emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucca rep. 2712 del 01/06/2015.
Grava sulla piena proprietà dei beni identificati fg. 1 mapp. 483 subb. da 1 a 8 e mapp. 451.

Successiva Annotazione n. 207 del 02/03/2022 (RESTRIZIONE DI BENI) a liberare la piena proprietà dei beni subb. da 1 a 8 e del mapp. 451.

- TRASCRIZIONE del 04/10/2022 - Registro Particolare 3676 Registro Generale 5685
Ordinanza di Sequestro Conservativo per Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca rep. 1260 del 10/05/2022.

A favore C.M. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Lucca, c.f.:01764170468.

Contro [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà dei beni identificati fg. 1 mapp. 483 subb. da 1 a 7 e mapp. 451.

- TRASCRIZIONE del 09/03/2023 - Registro Particolare 893 Registro Generale 1293
Sentenza apertura Liquidazione Giudiziale per Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Lucca rep. 21/2023 del 13/02/2023.

A favore MASSA DEI CREDITORI DI [REDACTED].

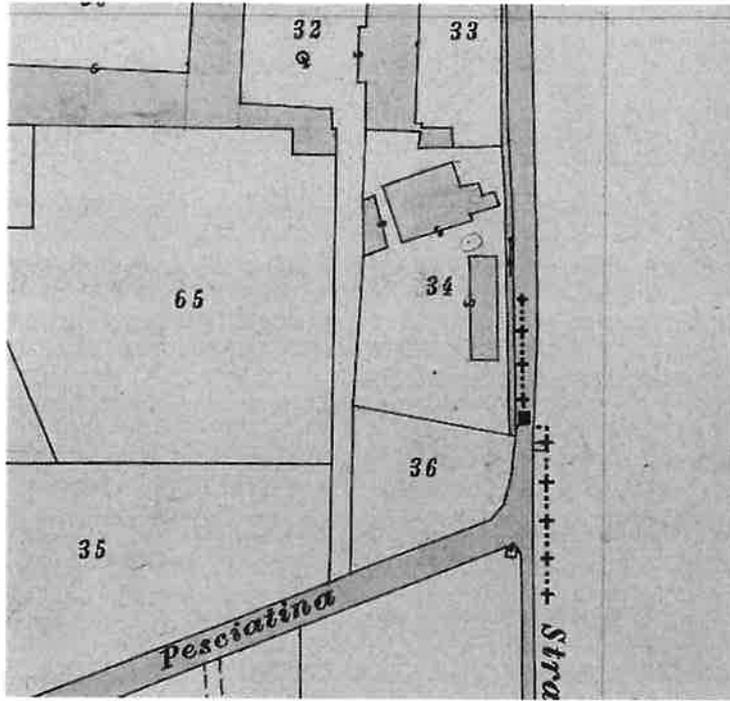
Contro [REDACTED]

Grava sulla piena proprietà dei beni identificati fg. 1 mapp. 483 subb. da 1 a 7 e mapp. 451.

CONFORMITÀ

EDILIZIA ED URBANISTICA

Il fabbricato di cui le unità sono parte è di vetusta costruzione, iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967, come dimostrato dalla presenza dell'edificio sulle mappe di impianto del Catasto, seppur con sagoma leggermente differente, il che indica l'esistenza dell'originario corpo fabbrica in data antecedente il 1942.



Le ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Montecarlo non hanno fornito alcuna indicazione circa l'esistenza di titoli abilitativi.

Lo stato dei luoghi pare coerente con quanto dichiarato sull'atto di provenienza, ai rogiti Notaio Martinelli anzidetto, ove veniva dichiarato che il complesso immobiliare è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di alcun tipo di opera o mutamento di destinazione d'uso che avrebbe necessitato di permesso edilizio di sorta.

I fabbricati sono pertanto da ritenersi commerciabili.

Il terreno oggetto del presente lotto per effetto del "Piano Operativo Comunale" vigente, approvato, con delibera di C.C. n.11 del 28.04.2022, l'area ricade in zona: "aree agricole ortoflorovivaistiche (art.45)" come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Montecarlo in data 25/05/2023.

I beni sono sottoposti a vincoli territoriali e aree di rispetto.

CATASTALE

Per quanto possibile accertare visivamente non emergono differenze rilevanti ai fini censuari, fatte salve più precise misurazioni e rilievi da eseguirsi eventualmente dopo una pulizia e messa in sicurezza dei luoghi.

IMPIANTISTICA

Dall'esame visivo pare non vi sia alcun impianto.

CORRISPONDENZA ATTI

Nulla da rilevare.

TRASFERIMENTI NEI DUE ANNI PRECEDENTI

Dall'esame degli atti pubblicati dagli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia, nei due anni precedenti il fallimento non risulta alcun atto di trasferimento di diritti reali effettuato contro il sig. [REDACTED]. Atti informatizzati aggiornati alla data del 23/02/2023.

CONSISTENZE

È stato adottato il criterio di misurazione SEL - "superficie esterna lorda"³ e l'individuazione delle superfici è avvenuta mediante acquisizione dagli elaborati grafici e visure catastali.

La superficie commerciale risulta essere a mq. 657,07.

Per la determinazione della predetta superficie sono stati assunti i seguenti rapporti mercantili per la determinazione delle superfici e dei prezzi marginali delle caratteristiche analizzate:

• rapporto mercantile Abitazione	1,00
• rapporto mercantile Soffitta	0,70
• rapporto mercantile Ripostigli esterni	0,30
• rapporto mercantile Cantina	0,50
• rapporto mercantile Rimesse/stalle	0,35
• resede e terreno	0,04

VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato del bene di cui sopra non sono stati reperite recenti compravendite di immobili acquisibili come comparabili validi per la valutazione. Non essendo inoltre possibile eseguire una valutazione in base al metodo finanziario è stato adottato il criterio estimativo residuale del costo di ricostruzione deprezzato.

Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

I dati estimativi sono stati desunti dal Prezziario DEI – 2019, edito dalla Tipografia del Genio Civile. Da tale pubblicazione si evince un prezzo della ristrutturazione tipologia A12 di €/mq. 1.286,00 che in considerazione della variazione dell'indice ISTAT intercorso tra la fine del 2019 e l'inizio del 2023, andrà aumentato del moltiplicatore 1,152 (fonte ISTAT) col risultato di €/mq. 1.481,47.

¹ Codice delle Valutazioni Immobiliari - IV Edizione 2011 (Tecnoborsa) e cioè "... l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota di m. 1,50 dal piano pavimento; la SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi ... e non include ..., i balconi, terrazzi e simili ...

E' stata inoltre effettuata un'indagine di mercato per valutare il valore atteso dei fabbricati a ristrutturazione avvenuta (tempo di realizzo circa 36 mesi) giungendo alla determinazione di un valore medio ponderato attuale di 1.873,00, considerando le valutazioni di villini della zona.

Considerando l'attuale saggio di variazione dei prezzi degli immobili di circa l'1,65% annuo (trend degli ultimi 5 anni) avremo un valore atteso al termine dell'investimento pari a:

$$\circ \quad \text{€/mq. } 1.873,00 \times 1,0165^3 = \quad \text{€/mq. } 1.967,25$$

Considerando il valore aggiunto fornito dal terreno di resede e da quello adiacente il lato Sud del lotto; considerato altresì il tasso di inflazione corrente, si può ragionevolmente arrotondare tale valore al prezzo atteso medio ponderato di €/mq. 2.000,00.

Da cui si stima:

Valore Atteso a fine lavori:	mq. 657,07 x €/mq. 2.000,00 (medio ponderato)	= €.	1.314.140,00
Costo di ristrutturazione:	mq. 657,07 x €/mq. 1.481,47 (medio ponderato)	= €.	973.429,49
Utile d'impresa 25%:		= €.	<u>243.357,37</u>
	Costo di ricostruzione deprezzato	= €.	97.353,14

Quanto sopra considerato, il sottoscritto stima e giudica il valore di mercato degli immobili dianzi descritti, a corpo e non a misura, in cifra tonda pari a:

€. 100.000,00 (diconsi euro centomila/00)

In considerazione delle peculiarità della vendita giudiziaria e della mancanza di garanzia per i vizi occulti si applica una decurtazione del 20% ottenendo un valore, a corpo e non a misura, pari a

€. 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00).

3. ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI AL MANDATO

LIMITI ED ASSUNZIONI DELL'INCARICO

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative, oltre alle assunzioni già riportate nel corpo del presente rapporto di valutazione, sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano di seguito:

- i rilievi metrici eseguiti nel corso delle ispezioni dei fabbricati, verranno effettuati a campione per il controllo delle planimetrie catastali che saranno utilizzate per il calcolo delle consistenze;
- non verrà valutato il migliore e più conveniente uso (H.B.U.) degli immobili in carenza della necessaria progettazione da parte della proprietà;
- gli immobili sono stati stimati liberi da vincoli contrattuali di locazione e derivanti dall'installazione di impianti speciali (antenne telefoniche da parte di gestori telefonici, pannelli solari, centrali fotovoltaiche; ecc.);
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o 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.
- quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi anche di natura edilizia e urbanistica, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- non sono state effettuate 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.
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.

- non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie dei lotti e la relativa riconfinazione.
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati;
- comunque quant'altro non espressamente elencato nell'incarico.

CONFORMITA' IVS – EVS - RICS:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS, EVS, RICS) e in conformità agli Standard Nazionali di valutazione (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa – LG ABI) il sottoscritto dichiara:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato) e da personale e/o professionisti a ciò delegati; né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da informazioni e da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

4. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di 40 (quaranta) pagine e parte della 41 (quarantuno) di aver adempiuto all'incarico ricevuto.

Lucca, 1 giugno 2023



Severino Danilo Evangelisti