

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr.ssa Antonia Libera OLIVA

CUSTODE:

IVG Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Alessandro Tintori Architetto - LOTTO 1 - Capannone Artigianale**

CF:TNTLSN61L31G491U

con studio in CAPANNORI (LU) Via dei canali 7d

telefono: 0583583623

email: alessandro.tintori.architetto@gmail.com

PEC: tintori.alessandro@pec.architettilucca.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2021

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** capannone artigianale a PIETRASANTA Via Aurelia Nord 58, della superficie commerciale di **1.570,40** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà ( )

Il Complesso a destinazione ARTIGIANALE, ESPOSITIVA e a MAGAZZINO in oggetto è posto in Comune di Pietrasanta (LU) nella porzione periferica Nord-Ovest del territorio comunale, e più precisamente in Località detta Lago di Porta, nell'ambito di un insediamento prettamente Artigianale, ma anche con funzioni Commerciali, sviluppato lungo la Strada Statale 1 - Aurelia.

Il tutto in prossimità del confine con il Comune di Montignoso e la Provincia di Massa e Carrara (Vedi Documentazione Fotografica, Allegato A1 - Estratti di Google Maps). Il contesto è caratterizzato dalla presenza di un tessuto misto a carattere Artigianale, Estrattivo e Commerciale, contornato da territori con caratteri naturalistici spiccati, quali la zona del Lago di Porta e le prime propaggini collinari poste a monte dei Fabbricati e della limitrofa Cava.

A Nord-Ovest, nel territorio del Comune di Montignoso, e a Sud-Est, verso Pietrasanta, sono presenti estese porzioni di territorio residenziale a bassa intensità, che costituisce la tipologia più comune della zona.

Da rimarcare che i Beni oggetto di Perizia si trovano in posizione prossima ai principali assi viari nazionali, quali l'Autostrada A12, raggiungibile mediante il vicino Casello "Versilia". E' proprio quest'ultima importante arteria a consentire facili e veloci spostamenti verso le principali località della Toscana quali Lucca, Firenze e soprattutto Pisa, dove è possibile raggiungere, in circa 40 minuti, l'aeroporto Galileo Galilei, collegato con voli verso le principali città europee e internazionali. L'Autostrada A12 consente allo stesso tempo collegamenti rapidi verso La Spezia e Genova, importanti Stazioni marittime per il trasporto dei materiali lapidei anche oltre Oceano.

Si accede al Complesso Edilizio e alla relativa Resede, direttamente da Via Aurelia in corrispondenza di un ampio cancello (Foto 4), corrispondente al Civico 68, posto in realtà su proprietà diversa da quella degli Immobili in esame, ma correntemente utilizzato per l'ingresso a tutto il Complesso Artigianale. Dalle visure catastali effettuate, il Cancellone è posto su Proprietà

ma è utilizzato da tempo immemore dal Sig.

, proprietario dei Beni di cui al presente Lotto, dai Signori

proprietari di una piccola abitazione posta a fianco dei Capannoni, dalla Società

proprietaria di appezzamenti di terreno utilizzati a Magazzino a cielo aperto, e dalla Società proprietaria dei Capannoni di cui alla Esecuzione Immobiliare 92/2021 (Lotto 5), riunita a quella qui oggetto di analisi.

Da sottolineare che i Beni della presente Procedura, sono comunque dotati di accessi esclusivi, oggi non utilizzati ma ancora funzionanti, corrispondenti al Cancellone posto al Civico 58 (Foto 3) e da un Cancellone di servizio posto in prossimità del confine Sud-Est della Proprietà (Foto 1). In ogni caso risulta particolarmente agevole, sia l'accesso e il movimento di Vetture e Automezzi pesanti, che il Parcheggio degli stessi, data l'ampia superficie della Resede.

Il Piazzale, caratterizzato dalla presenza di un fondo in asfalto senza segnaletica orizzontale, si sviluppa su tutti i lati del Fabbricato (Foto 5, 7 e 14), ad esclusione di quello posto a Nord-Ovest, dove gli immobili confinano con altra Proprietà. L'accesso oggi presente su quest'ultimo lato (Foto 11 e 12), è giustificato dal fatto che le Società Proprietarie dei Beni fanno tutte capo alla famiglia di conseguenza, l'utilizzo dei Piazzali e degli Edifici non tiene conto dei confini

immateriali esistenti, finendo per essere esteso, senza soluzione di continuità, a tutti gli immobili che vanno da quelli intestati a [redacted], a Nord-Ovest (Lotto 5 - E.I. 92/2021) a quelli intestati al Sig. [redacted] Sud-Est (E.I. 43/2021).

Naturalmente, nel caso che i Beni qui in esame, vengano acquisiti da altra Società, estranea a quelle limitrofe, i confini, oggi non percepiti, dovranno essere rigorosamente rispettati e/o corretti in funzione dei manufatti esistenti. A tale proposito vale la pena sottolineare altre situazioni emerse dall'analisi della documentazione Catastale e Edilizio-Urbanistica, nonchè dai rilievi effettuati. Si fa qui riferimento, in particolar modo, al fatto che una porzione del piazzale, corrispondente con l'angolo Est, risulta ricavato su Proprietà [redacted] (così detta) mentre buona parte dell'ampia Tettoia posta a Nord-Est, risulta collocata su Proprietà [redacted], ma facente parte del già menzionato Lotto 5 della Esecuzione Immobiliare 92/2021.

Tali circostanze saranno più ampiamente trattate nei Capitoli relativi alla Descrizione Dettagliata e alla Conformità.

I Fabbricati nel loro insieme, risultano composti da un massiccio corpo centrale, a base pseudo quadrata, e da un edificio, di minori dimensioni, posto ortogonalmente ad esso e collocato sull'angolo di Nord-Ovest. Completano il Complesso, un'ampia tettoia con struttura metallica, posta sul fronte Nord-Est (Foto 19, 20, 21 e 22), e due tettoie, semplicemente appoggiate sul terreno e realizzate con materiali di recupero, collocate sul lato Sud-Est del Piazzale (Foto 13, 14, 15, 16 e 17).

La costruzione del Corpo centrale viene fatta risalire agli anni '60 dello scorso secolo, così come testimoniato dalla Documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Pietrasanta. Ci si riferisce, in particolar modo, alla Concessione ad Edificare n° 441/1963 e alle successive Concessioni 266/1966 e 241/1967. Per le altre strutture presenti sul lotto, compreso il piccolo Capannone posto a Nord-Ovest, non è stato possibile determinare l'epoca di costruzione anche se, da informazioni reperite dalla famiglia Menchetti, questa è avvenuta in epoca remota anche se successiva a quella di costruzione del Capannone principale.

Il Complesso di edifici si presenta, almeno sul lato di Via Aurelia, con un'immagine datata, ma ordinata, comprendente tre volumi affiancati corrispondenti al Capannone centrale, con copertura ad arco, una "palazzina" sviluppata su due piani, con funzione Espositiva e Amministrativa, e un volume basso al cui interno sono ricavati vani accessori (Foto 2, 3, 6, 7 e 8). Dalla Strada Statale risultano invece meno percepibili i fabbricati retrostanti consistenti, principalmente, in un Capannone e una Tettoia realizzati con struttura metallica leggera e murature in bozze di cemento, solo in alcuni casi intonacate. Questi ultimi si presentano con un'immagine più precaria dovuta all'utilizzo di soluzioni economiche finalizzate alla realizzazione di locali funzionali alla sola lavorazione del marmo (Foto 10, 11 e 20). In alcuni casi le finiture sono praticamente inesistenti là dove gli spazi sono stati ricavati come semplice recupero di superfici di risulta; è questo il caso della porzione interessata, in tempi remoti, da un piccolo canale oggi scomparso, ma catastalmente ancora classificato come "Relitti di acque" (si veda a tal proposito l'estratto della Mappa Catastale). Lo spazio, oggi ingombro di materiali di risulta e vecchi macchinari, è collocato sul fronte Nord-Ovest, in aderenza ad un piccolo capannone risultato di altra Proprietà (Foto 31 e 32), ed è coperto da una struttura metallica leggera con soprastanti lastre ondulate.

L'insieme di manufatti è completato da due tettoie, semplicemente appoggiate sul terreno, ma molto estese come superfici, collocate sul fronte Sud-Est, una in aderenza al Fabbricato principale e l'altra isolata al centro del Piazzale (Foto 13 e 14).

Per quanto riguarda l'approfondimento in merito alla consistenza, alle finiture e all'uso delle singole porzioni, si rimanda al Capitolo relativo alla Descrizione Dettagliata.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 522/523 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 9.156,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aurelia Nord, 58, piano: T-1, intestato a [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted], derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. LU0217125 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19477.1/2009)

Coerenze: Gli Immobili nel loro complesso confinano a Nord-Est con Beni \_\_\_\_\_ a  
 \_\_\_\_\_ a Sud-Est con Beni \_\_\_\_\_ a  
 Sud-Ovest con Via Aurelia e a Ovest con Beni \_\_\_\_\_ e l'\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ salvo se altri o aventi causa.

Le ulteriori, precedenti Variazioni risultano essere: - VARIAZIONE del 20/11/2008 Pratica n. LU0240482 in atti dal 20/11/2008 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 15532.1/2008) Notifica in corso con protocollo n. LU0241669 del 24/11/2008 - COSTITUZIONE del 21/11/2007 Pratica n. LU0236522 in atti dal 21/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3895.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.570,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 661.680,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 529.000,00
Data della valutazione:	10/04/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuno.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2011 a firma di Notaio VILLARI Marzio in Seravezza (LU), C.F. VLLMRZ58D11H703A ai nn. 53269/13132 di repertorio, iscritta il 05/07/2011 a Pisa (PI)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ai nn. RG 11851 RP 2367, a favore di \_\_\_\_\_  
 con sede in I \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ o, nato  
 a \_\_\_\_\_ terzo datore di ipoteca per l  
 \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da  
 ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA - 168 CONCESSIONE A GARANZIA  
 DI MUTUO.  
 Importo ipoteca: € 1.600.000,00.  
 Importo capitale: € 800.000,00.  
 Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/04/2014 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F.  
 80005970464 ai nn. 2920 di repertorio, iscritta il 24/10/2014 a Pisa (PI) ai nn. RG 15172 RP 2380, a  
 favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
 03700430238. contro \_\_\_\_\_ - CF  
 \_\_\_\_\_ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281  
 DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 325.000,00.  
 Importo capitale: € 259.433,06

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/04/2014 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F.  
 80005970464 ai nn. 2919 di repertorio, iscritta il 24/10/2014 a Pisa (PI) ai nn. RG 15173 RP 2381, a  
 favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281  
 DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 132.000,00.  
 Importo capitale: € 102.948,94

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2014 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F.  
 80005970464 ai nn. 3063 di repertorio, iscritta il 12/11/2014 a Pisa (PI) ai nn. RG 16255 RP 2537, a  
 favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ - CF  
 \_\_\_\_\_ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281  
 DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 1.010.000,00.  
 Importo capitale: € 820.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/07/2015 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F.  
 80005970464 ai nn. 1964 di repertorio, iscritta il 27/07/2015 a Pisa (PI) ai nn. Rg 11033 RP 1808, a  
 favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, con sede in Forte dei Marmi (LU) - CF  
 \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ - CF  
 \_\_\_\_\_ rivante da ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281  
 DECRETO INGIUNTIVO.  
 Importo ipoteca: € 500.000,00.  
 Importo capitale: € 369.950,17

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/04/2015 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F.  
 80005970464 ai nn. 999/2015 di repertorio, iscritta il 12/10/2015 a Pisa (PI) ai nn. RG 14537 RP  
 2415, a favore di \_\_\_\_\_ contro  
 \_\_\_\_\_, I, derivante da  
 ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Importo ipoteca: € 255.000,00.

Importo capitale: € 233.659,62

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/06/2016 a firma di Tribunale di Lucca (LU), C.F. 80005970464 ai nn. 1261/2016 di repertorio, iscritta il 11/07/2016 a Pisa (PI) ai nn. RG 11893 RP 2112, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ derivante da \_\_\_\_\_

ATTO GIUDIZIARIO - IPOTECA GIUDIZIALE - 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 750.000,00.

Importo capitale: € 683.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/02/2021 a firma di UNEP Tribunale di LUCCA, C.F. 80005990462 ai nn. 286 di repertorio, trascritta il 13/03/2021 a Pisa (PI) ai nn. RG 4910 RP 3460, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 25/03/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di LUCCA, C.F. 80005990462 ai nn. 876 di repertorio, trascritta il 03/05/2021 a Pisa (PI) ai nn. RG 8863 RP 6263, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ derivante da ATTO GIUDIZIARIO - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

I diritti di Piena Proprietà sui Beni del presente Lotto risultano legittimamente intestati, per la quota di 100/100, all'Esecutato, Sig. \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ in quanto pervenuti in forza di ATTO DI DIVISIONE a rogito Notaio Marzio VILLARI in Seravezza (LU), del 31/03/2011, ai nn. 52921 di Repertorio e 12896 di Raccolta, registrato il 05/04/2011 a Pietrasanta (LU) ai nn. 530 Serie 1T, trascritto il 07/04/2011 a Pisa (PI) ai nn. RP 3793 - 3794 e 3795.

In virtù di tale Atto, il Sig. \_\_\_\_\_ figlio \_\_\_\_\_, acquisiva, per divisione con le sorelle \_\_\_\_\_ gli Immobili oggetto di Perizia, con le modalità sotto

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

.....  
 3) il sig. \_\_\_\_\_ assegna e si attribuisce..... la piena proprietà sugli immobili siti in Comune di Pietrasanta (LU), Via Aurelia Nord, civico numero 58, distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Pietrasanta (LU) con i mappali 522 (cinquecentoventidue) e 523 (cinquecentoventitre) graffiati nel foglio 47.....;

....."  
 Si evidenzia che i signor. \_\_\_\_\_ erano proprietari di 1/3 ciascuno della Proprietà, per SUCCESSIONE di \_\_\_\_\_, deceduta il 02/03/2008, Denuncia n. 46, Volume 35, registrata all'Ufficio del Registro di Pietrasanta il 25 febbraio 2009, trascritta a Pisa il 10 marzo 2009 al n. 3158 Reg. Part. e trascritta a Massa Carrara il 19 marzo 2009 al n. 2276 Reg. Part.

Per l'ulteriore provenienza dei Beni si rimanda al testo completo dell'Atto, allegato alla presente Perizia.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **LE 441/1963**, intestata a \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ per lavori di Progetto costruzione Capannone Industriale lavorazione marmi - Loc. Porta - Pietrasanta, rilasciata il 28/05/1963 con il n. 441/1963 di protocollo

Nulla Osta in Sanatoria N. **266/1966**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di Costruzione abusiva, da parte del Signor \_\_\_\_\_, di un capannone per uso laboratorio, adiacente ad altro laboratorio di sua proprietà, presentata il 21/05/1966, rilasciata il 03/06/1966 con il n. 266/1966 di protocollo

Licenza Edilizia N. **LE 241/1967**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Ampliamento laboratorio a Porta - Via Aurelia - Strettoia, presentata il 21/03/1967, rilasciata il 12/05/1967 con il n. 241/1967 di protocollo

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**Regolamento Urbanistico vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 31/2014, pubblicato sul BURT (Bollettino Ufficiale Regione Toscana) n° 33/ del 20/08/2014, e Successive Varianti, di cui l'ultima approvata con Deliberazione Consiliare n. 26 del 11 giugno 2019 - Variante n° 4 al Regolamento Urbanistico pubblicata sul BURT n° 26 del 26/06/2019.**

L'Immobile oggetto di Perizia, risultano classificato nel modo seguente:

- GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Art. 36)

Per quanto riguarda la Disciplina di tali Zone si riporta a seguire un estratto delle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE, segnalando al contempo, che in data 13/12/2021 è stato adottato il nuovo PIANO OPERATIVO, del quale verranno trattate a seguire le indicazioni Normative.**

Estratto dal Regolamento Urbanistico Vigente:

**Articolo 36 - Gli insediamenti produttivi (zone D)**

**1) Definizione. Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi esistenti, individuati**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

nelle cartografie in scala 1/2.000 con apposito colore, assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

2) Destinazione d'uso. La destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristorante), con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, direzionali e di servizi alle imprese (banca, informatica, formazione), per attività ricettive, sportive e ricreative (locali di spettacolo e similari), per il tempo libero e per i servizi alle persone, (lavanderia, nursery, farmacia, palestra).

Al fine di perseguire l'obiettivo strategico di cui all'art. 10 del Piano Strutturale consistente nell'incentivazione ed il mantenimento della permanenza di realtà artigianali consolidate (lapideo, mosaicisti, piccoli laboratori artistici, fonderie), per gli insediamenti produttivi esistenti afferenti a tali settori, non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il commerciale.

Per gli edifici produttivi interni all'UTOE Portone realizzati in attuazione della variante Portone Pontenuovo di cui alla Delibera di C.C. n. 95 del 13.12.1999, non è ammessa la destinazione commerciale, fatta eccezione per il commerciale all'ingrosso.

Negli edifici produttivi inoltre è sempre ammessa la costruzione di una unità abitativa per la custodia o la vigilanza dell'azienda, e/o piccole foresterie per addetti, da considerare pertinenza dell'unità immobiliare produttiva, complessivamente non superiori a mq 150 di superficie utile lorda, nell'ambito della Sul e del volume consentiti. Artigianale limitato per la produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni.

3) Interventi ammessi per gli edifici esistenti. Per gli edifici esistenti sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, demolizione e ricostruzione, ampliamento, nuova edificazione in lotti liberi.

L'ampliamento volumetrico è ammesso nel limite del 50% della Sul esistente ottenibile una tantum anche per fasi successive. In alternativa è ammesso l'ampliamento volumetrico, ottenibile una tantum anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 50% della superficie fondiaria. È ammessa la realizzazione di tettoie secondo i parametri definiti dal Regolamento edilizio.

Tutti gli interventi sono soggetti al rispetto del 50% del R.C. e ad una altezza massima pari all'esistente o di ml 10.

L'ampliamento può avvenire anche contestualmente agli interventi che prevedano la demolizione totale e ricostruzione agli interventi di ristrutturazione.

Nei lotti produttivi di vecchio impianto, con esclusione quindi dell'UTOE del Portone, sono ammessi interventi coordinati fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito della superficie coperta è pari al 20% dell'esistente, per un'altezza di metri 10. Con l'insieme coordinato degli interventi è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare aggregati produttivi e commerciali unitari, eventualmente collegati con percorsi coperti.

.....

5) Condizioni per la trasformabilità. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e depurazione, allacci alla rete fognaria, rumore, e le misure previste per eliminare le condizioni negative sull'ambiente.

In particolare deve essere ridotto il consumo energetico ed idrico, incrementando l'utilizzo di energie e risorse idriche rinnovabili, il recupero e il riciclaggio dei rifiuti e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

Inoltre il progetto deve prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne, con schede su materiali e tecnologie impiegate, e ridurre le aree pavimentate, se possibile, nei casi di contatto con le aree agricole, ripristinando elementi della struttura agricola preesistente (rete idraulica minore, cavedagne, alberature).

Per gli interventi che implicano il cambio di destinazione in commerciale e per i nuovi edifici con

destinazione ad attività commerciale devono essere reperiti gli spazi a parcheggio nel rispetto del precedente articolo 27.

Nel caso di edifici produttivi insediati lungo corsi d'acqua individuati in cartografia, con l'intervento di ristrutturazione urbanistica o di ampliamento deve essere mantenuta o ripristinata la distanza di ml 10 dal ciglio del corso d'acqua stesso, e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che gli scoli producano inquinamento.

6) Aree destinate a piazzali. Nel caso di aree destinate a piazzali per depositi ed esposizione di vario genere sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica dei manufatti preesistenti, se legittimi, con l'obiettivo, del riordino del lotto, l'accorpamento e la demolizione di manufatti precari se legittimi, la cura degli spazi aperti. Tali aree devono essere circondate da una fascia di alberi di alto fusto in duplice filare alternato, in modo da formare, con l'aiuto di siepi uno schermo visivo, qualora il tipo di attività svolta sul piazzale possa determinare un impatto visivo negativo sull'ambiente circostante. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso.

In caso di aree destinate a piazzali che non costituiscono pertinenza ad edifici produttivi già esistenti è consentito realizzare manufatti funzionali allo svolgimento delle attività con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,03 mq/mq e altezza massima di 7 m.

7) Edifici residenziali ricadenti nelle aree per insediamenti produttivi: per gli edifici a destinazione residenziale ricadenti in aree destinate ad insediamenti produttivi si applica la disciplina del precedente art. 35.

Si sottolinea, come già anticipato, che recentemente è stato **Adottato il PIANO OPERATIVO del Comune di Pietrasanta, nuovo Strumento Urbanistico** che getta le basi per un approccio innovativo alla gestione del Territorio, improntato alla compatibilità ambientale e al rispetto dei caratteri geomorfologici e architettonici del Territorio Comunale.

Preme qui ricordare che, dal momento della Pubblicazione del Nuovo Piano Operativo, avvenuta sul B.U.R.T. n° 01 del 05/01/2022, si apre la fase della così detta "doppia conformità", cioè della contemporanea rispondenza, di eventuali interventi, sia al Vecchio che al Nuovo Strumento Urbanistico.

**Nel dettaglio il nuovo PO - PIANO OPERATIVO è stato adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 13/12/2021.**

Nel nuovo Strumento Urbanistico, il Bene qui oggetto di analisi, ricade in:

**"DP1 - Parti del T.U. a prevalente carattere produttivo soggette ad intervento diretto - Art. 25.9 DT02b"** inserite in **"TU\_rl-1b - Aree di Trasformazione attraverso recupero di SE in loco"**:

Si riporta a seguire un estratto delle relative Norme:

#### CAPO 3 – IL TERRITORIO URBANIZZATO

##### Art. 25- Il territorio urbanizzato- Disciplina generale

##### 25.1 - Definizione e articolazione del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato è individuato dal P.S. vigente ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014 e ricomprende tutti gli Insediamenti Urbani.

2. Gli Insediamenti Urbani sono ricompresi all'interno delle tre UTOE in cui è suddiviso il territorio comunale:

- UTOE 1: insediamenti urbani di Valdicastello, Capezzano Monte, Capriglia, Solaio, Vallecchia e dei nuclei ad essi collegati facenti parte del territorio urbanizzato;
- UTOE 2: insediamenti urbani di Pietrasanta Capoluogo, Crociale e Marina di Pietrasanta e dei nuclei ad essi collegati facenti parte del territorio urbanizzato;
- UTOE3: insediamenti urbano di Strettoia e dei nuclei ad essi collegati facenti parte del territorio urbanizzato.

25.2 - Individuazione delle zone urbane ai sensi del D.M. 1444/68

1. All'interno del territorio urbanizzato degli insediamenti urbani l'organizzazione degli spazi, delle

funzioni e delle destinazioni d'uso è articolata attraverso la individuazione di zone urbane così come definite nel D.M. 1444/68.

2. Le zone urbane definite dal P.O. per il territorio urbanizzato sono le seguenti:

.....

- DP1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo soggette a intervento diretto.

.....

25.9 -DP1- Parti del territorio urbanizzato a prevalente carattere produttivo soggette a intervento diretto.

1. Corrispondono alle parti degli insediamenti a carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria e in buona parte già edificate. In tali ambiti si opera secondo i parametri urbanistici (IF,IC,H max) riportati nelle tabelle parametriche di cui all'art. 26, e laddove i lotti consentono addizioni di SE comportanti ampliamenti volumetrici, a fabbricati esistenti o nuove costruzioni, ciò è possibile a condizione che nel computo sia contabilizzata la S.E. già realizzata sulle stesse aree. Il calcolo dell'indice avviene sul lotto di proprietà sempreché lo stesso non sia già stato utilizzato da lotti adiacenti oggetto di frazionamento/i, nel qual caso dallo stesso va detratta la potenzialità edificatoria già utilizzata.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone DP1, ai sensi dell'art.15, sono:

Funzione prevalente

b) industriale e artigianale:

1. attività manifatturiere per la produzione di beni;
2. artigianato di servizio;
3. artigianato artistico;

Funzioni complementari consentite

c) commerciale al dettaglio:

1. esercizi di vicinato;
2. pubblici esercizi;

e) direzionale e di servizio:

1. studi professionali e uffici direzionali;
3. attrezzature scolastiche professionali;
4. attrezzature sanitarie ed assistenziali ambulatoriali;
5. strutture associative;
7. attrezzature sportive;
11. attrezzature tecnologiche;
12. attrezzature per la sosta (autorimesse, autostazioni);

f) commerciale all'ingrosso e depositi:

1. depositi destinati alla commercializzazione dei prodotti all'ingrosso;
2. depositi finalizzati alla conservazione dei prodotti;
3. attività di spedizione e trasporto;

3. La funzione di guardianeria è consentita nei limiti di un alloggio di mq. 100 di SE max, per ogni unità immobiliare produttiva con SE uguale o maggiore di mq. 500.

4. Per gli edifici esistenti a carattere produttivo è possibile effettuare gli interventi di cui all'art.17 con le seguenti precisazioni: l'Addizione volumetrica e la Sostituzione edilizia possono prevedere ampliamenti nei limiti dimensionali di cui al comma 1, la Ristrutturazione Urbanistica, se superiore a 1200 mq. di SE, deve essere eseguita con un P.R. o PRU, come definiti all'art.11, previa approvazione di una Zona di Recupero RU di cui all'art.25.8, con la predisposizione di una nuova scheda norma TU\_rl o TU\_rd da redigere secondo il modello dell'Elaborato DT03a, altrimenti con un PUC ai sensi dell'art. 12.

5. In caso di lotti saturi è permessa, per esigenze funzionali e di adeguamento a normative di sicurezza e tecnologiche, l'Addizione Volumetrica "una tantum", per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle distanze e degli altri parametri urbanistici, pari al 5% della S.E. esistente, anche in deroga all'IC, ma fermi restando l'altezza massima e le distanze dai fabbricati, dalle strade, dai

confini di proprietà e dalle zone urbane.

6. Devono essere rispettate le dotazioni di parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione secondo le destinazioni d'uso così come previsto all'art.16.

7. Gli interventi devono essere realizzati in armonia con il contesto architettonico e paesaggistico circostante, nel rispetto delle direttive tecniche della Disposizioni Statutarie.

8. Per gli edifici esistenti di valore storico, architettonico, tipologico, identificati nell'elaborato D.T. 04 sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.18 .

9. Per gli edifici esistenti non produttivi privi di valore storico, architettonico, tipologico, sono ammesse le categorie di intervento edilizio di cui all'art.17 fino alla Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva Modificativa ed è consentito lo spostamento sul lotto di pertinenza.

....."

**Si ricorda infine che gli Immobili oggetto di Perizia ricadono nella Scheda Norma localizzata all'interno dell'"UTOE 3 - Strettoia e Lago di Porta" | TU\_r1 - Aree di Trasformazione attraverso recupero di SE in loco"**

Per quanto riguarda le Norme contenute nella scheda si rimanda all'Allegato A2.3 - ESTRATTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE - ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO ADOTTATO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il Giudizio di Conformità relativo al Complesso Artigianale qui trattato, non può che fare riferimento alle poche Pratiche Edilizie rintracciate presso l'Archivio Comunale di Pietrasanta. A tale proposito è stata eseguita un'attenta ricerca, sia sugli Elenchi messi a disposizione dall'Archivio di Deposito, sia direttamente presso l'Ufficio dell'Archivio stesso. Purtroppo sono emerse solo le 3 Pratiche sopra elencate di cui almeno una incompleta e lacunosa. Non sono invece apparse Pratiche di Condonò e/o Sanatoria, spesso presenti in casi simili a questo.

C'è da dire che, come riportato da colleghi, il Comune di Pietrasanta ha, suo malgrado, perso alcune Pratiche in seguito ad un allagamento dell'Archivio. Anche nel caso in esame, la Licenza Edilizia 441 del 1963 è stata prodotta incompleta e priva del Permesso rilasciato.

La circostanza pone lo scrivente nella condizione di dover esprimere un parere che potrebbe risultare incompleto o lacunoso, ma la necessità di circostanziare la Conformità degli immobili, ha imposto il confronto con le sole Pratiche reperite, confortato dal fatto che esiste una Planimetria Catastale presentata il 21 novembre 2007, completa di tutti gli edifici, che pur non certificando la Conformità Edilizio-Urbanistica, fa presupporre l'esistenza di un qualche Titolo Abilitativo riferito all'intero Complesso Edilizio.

**Preme comunque sottolineare al futuro, eventuale, Acquirente, l'assenza, almeno in questa sede di Titoli riferiti al Capannone a pianta trapezoidale e alla Tettoia posta sul fronte Nord-Est.**

Nello specifico, la Pratica presa a riferimento per il confronto del Progetto assentito, con quanto rilevato sul posto, è l'ultima Licenza Edilizia, la n° 241 del 1967, completa sia dei Documenti di Rilascio che degli Elaborati Grafici. La Pratica è riferita al Capannone centrale, comprensivo dei due volumi laterali, e alla Palazzina. Gli Elaborati grafici riportano una consistenza plani-volumetrica che NON comprende il capannone ad uso lavorazione, la Cabina Elettrica e le Tettoie.

Il Progetto identifica un corpo destinato a "Laboratorio Mattonelle", un corpo destinato a Spogliatoio e Zona Servizi, e una Palazzina sviluppata su due piani collegati da un vano scala chiuso da murature perimetrali; il tutto è completato da un piccolo Magazzino posto sul lato di Via Aurelia.

Il Rilievo effettuato alla fine del 2022, fedelmente rappresentato negli allegati alla Perizia (All. A6.1, A6.2, A6.3 e A6.4), ha messo in evidenza una consistenza immobiliare del tutto simile a quella assentita, ma con una serie di modifiche che hanno inciso sulla consistenza plani-volumetrica del Complesso; ci si riferisce in particolar modo a:

- Diversa suddivisione interna della Palazzina;
- Mancata realizzazione del Vano Scala in muratura, sostituito da una scala esterna con struttura metallica;
- Mancata realizzazione dello Spogliatoio e diversa configurazione dei Servizi Igienici;
- Ampliamento del piccolo Magazzino posto sul lato della Strada Statale.

Le difformità riscontrate sono evidenziate nella Tavola A6.4, relativa allo Stato Sovrapposto tra quanto Assentito (Tavola A6.1) e quanto Rilevato sul Posto (Tavola A6.2). Tali difformità, a parere dello Scrivente, sono Sanabili in quanto, seppur con diversa configurazione, l'edificio risulta addirittura avere una Superficie inferiore a quella del Progetto iniziale.

Diverso ragionamento va fatto a riguardo degli altri edifici presenti sul lotto di terreno, consistenti nel Capannone ad uso lavorazione, a base trapezoidale, e la Tettoia posta tra il fronte Nord-Est del Complesso e le prime propaggini della collina retrostante, per i quali non è stato rintracciato nessun Titolo Abilitativo. A riguardo della Tettoia c'è anche da sottolineare che, buona parte di questa, insiste su terreni non ricompresi nella presente Procedura. Si dovrà quindi procedere alla demolizione, anche se parziale, del manufatto, preservandone quella parte che sia compatibile con le disposizioni Normative Vigenti.

Da sottolineare che, l'attività edilizia del Comune di Pietrasanta, è in questo momento normato sia dal Regolamento Urbanistico Vigente che dal Piano Operativo Adottato; quest'ultimo, sarà oggetto di Osservazioni e quindi potrebbe variare, anche sostanzialmente, rispetto alle prime indicazioni; in ogni caso, ad oggi, prevede per la zona in esame l'applicazione della Scheda-Norma denominata "UTOE 3-STRETTOIA e LAGO DI PORTA - Tu\_r1 - Aree di trasformazione attraverso recupero di SE in loco". Qualsiasi intervento potrà essere attuato solo mediante Piano di Recupero, che si configura come un'Istanza anche propositiva seppur nel rispetto delle complesse Normative Vigenti.

Tra le indicazioni più stringenti c'è l'Indice di Copertura Massima pari al 40% (I.C. 40%) e l'indicazione che si riporta testualmente "3.2 - l'intervento di recupero deve tendere a ridurre la parte occupata dalle attività produttive presenti riannettendo circa la metà dell'area al territorio rurale e ambientale ricreando un paesaggio collinare ordinato e favorendo in tal modo la ricostituzione di una continuità ambientale e paesaggistica con la collina retrostante".

A tale proposito è possibile fare un semplice calcolo della consistenza immobiliare rilevata, evidenziando che:

- La Superficie Territoriale, reperita dai dati catastali, è pari a  $370+3790 = 4160$  mq.
- Il 40% della Superficie Territoriale (I.C. Massima) è pari a  $4160 \times 40\% = 1664$  mq.

La superficie coperta degli Edifici esistenti e della porzione di Tettoia che si ritiene poter sanare, ammonta a circa 1317 mq, inferiore a quella massima edificabile. A conferma di questa possibile interpretazione è la consistenza immobiliare risultante dalla Planimetria Catastale del 2007, che individua una configurazione del Complesso Artigianale composto dagli Edifici rilevati alla data odierna con l'aggiunta di una porzione di tettoia pressoché coincidente con quella ritenuta sanabile. Pur consapevole che la Planimetria Catastale non è probante dal punto di vista Edilizio-Urbanistico, il Sottoscritto ritiene che questo dato possa individuare un punto di partenza su cui basare il futuro, eventuale, Progetto.

Ciò detto, sarà in ogni caso necessario presentare preventivamente una Pratica di Sanatoria, che dovrà passare attraverso un'attenta analisi della Normativa Vigente e dovrà essere predisposta alla luce di un confronto con gli Organi competenti in materia. Risulta quindi praticamente impossibile determinare i costi esatti che dovranno essere sostenuti, anche in considerazione del fatto che potrebbero essere necessarie demolizioni parziali, quali ad esempio quella della Tettoia o, in alternativa, la "fiscalizzazione" dell'abuso, nel caso che la riduzione in pristino dell'opera comportasse il danneggiamento delle altre strutture degli Edifici.

Sarà in ogni caso necessario sanare la nuova configurazione del Complesso Artigianale. Il tutto comporterà spese Professionali (Sanatoria Edilizia, Relazione Geo-Tecnica ed eventuale Sanatoria Strutturale), spese per Sanzioni Amministrative e per Opere Edilizie che, a parere dello scrivente,

potrebbero ammontare a circa 50.000,00 Euro.

A questo vanno aggiunti gli Oneri necessari alla demolizione delle Tettoie incongrue, tra cui quelle semplicemente appoggiate su terreno, poste sulla porzione Sud-Est del Piazzale. Al netto del valore dei materiali di recupero, particolarmente consistente nel caso delle tettoie con struttura interamente in ferro, il Sottoscritto ritiene necessari i seguenti costi:

- Demolizione di circa 400 mq della Tettoia posta sul fronte Nord-Est: mq 400x€/mq 50 = € 20.000
- Demolizione della Tettoia con pilastri in blocchi di cemento: mq 262x€/mq 50 = € 13.100
- Demolizione della Tettoia con pilastri e travi in profilati metallici: mq 341x€/mq 50 = € 17.050
- Demolizione della copertura con struttura metallica posta in corrispondenza del confine di Nord-Ovest: mq 109x€/mq 50 = € 5.450

**Costo Totale delle Demolizioni: € 55.600 (Eurocinquantacinquemilaseicento)**

Gli importi qui elencati saranno detratti dal valore immobiliare calcolato in base al prezzo medio a metro quadro.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La Planimetria Catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate non corrisponde a quella dello stato di fatto e dovrà comunque essere aggiornata allo stato finale post-Sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Variazione delle Planimetrie Catastali e aggiornamento dei dati Catastali: € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di fabbricati/manufatti non conformi alle Pratiche Edilizie rilasciate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese relative alla gestione della Pratica di Attestazione di Conformità in Sanatoria, relative, eventuali, sanzioni amministrative e spese di riduzione in pristino: € 50.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di tettoie non assentite

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di Demolizione, per la parte non sanabile, delle Tettoie esistenti: € 55.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



vanno da quelli intestati a \_\_\_\_\_, a Nord-Ovest (Lotto 5 - E.I. 92/2021) a quelli intestati al Sig. \_\_\_\_\_ Sud-Est (E.I. 43/2021).

Naturalmente, nel caso che i Beni qui in esame, vengano acquisiti da altra Società, estranea a quelle limitrofe, i confini, oggi non percepiti, dovranno essere rigorosamente rispettati e/o corretti in funzione dei manufatti esistenti. A tale proposito vale la pena sottolineare altre situazioni emerse dall'analisi della documentazione Catastale e Edilizio-Urbanistica, nonchè dai rilievi effettuati. Si fa qui riferimento, in particolar modo, al fatto che una porzione del piazzale, corrispondente con l'angolo Est, risulta ricavato su Proprietà \_\_\_\_\_ (così detta \_\_\_\_\_), mentre buona parte dell'ampia Tettoia posta a Nord-Est, risulta collocata su Proprietà \_\_\_\_\_, ma facente parte del già menzionato Lotto 5 della Esecuzione Immobiliare 92/2021.

Tali circostanze saranno più ampiamente trattate nei Capitoli relativi alla Descrizione Dettagliata e alla Conformità.

I Fabbricati nel loro insieme, risultano composti da un massiccio corpo centrale, a base pseudo quadrata, e da un edificio, di minori dimensioni, posto ortogonalmente ad esso e collocato sull'angolo di Nord-Ovest. Completano il Complesso, un'ampia tettoia con struttura metallica, posta sul fronte Nord-Est (Foto 19, 20, 21 e 22), e due tettoie, semplicemente appoggiate sul terreno e realizzate con materiali di recupero, collocate sul lato Sud-Est del Piazzale (Foto 13, 14, 15, 16 e 17).

La costruzione del Corpo centrale viene fatta risalire agli anni '60 dello scorso secolo, così come testimoniato dalla Documentazione reperita presso l'Archivio del Comune di Pietrasanta. Ci si riferisce, in particolar modo, alla Concessione ad Edificare n° 441/1963 e alle successive Concessioni 266/1966 e 241/1967. Per le altre strutture presenti sul lotto, compreso il piccolo Capannone posto a Nord-Ovest, non è stato possibile determinare l'epoca di costruzione anche se, da informazioni reperite dalla famiglia \_\_\_\_\_, questa è avvenuta in epoca remota anche se successiva a quella di costruzione del Capannone principale.

Il Complesso di edifici si presenta, almeno sul lato di Via Aurelia, con un'immagine datata, ma ordinata, comprendente tre volumi affiancati corrispondenti al Capannone centrale, con copertura ad arco, una "palazzina" sviluppata su due piani, con funzione Espositiva e Amministrativa, e un volume basso al cui interno sono ricavati vani accessori (Foto 2, 3, 6, 7 e 8). Dalla Strada Statale risultano invece meno percepibili i fabbricati retrostanti consistenti, principalmente, in un Capannone e una Tettoia realizzati con struttura metallica leggera e murature in bozze di cemento, solo in alcuni casi intonacate. Questi ultimi si presentano con un'immagine più precaria dovuta all'utilizzo di soluzioni economiche finalizzate alla realizzazione di locali funzionali alla sola lavorazione del marmo (Foto 10, 11 e 20). In alcuni casi le finiture sono praticamente inesistenti là dove gli spazi sono stati ricavati come semplice recupero di superfici di risulta; è questo il caso della porzione interessata, in tempi remoti, da un piccolo canale oggi scomparso, ma catastalmente ancora classificato come "Relitti di acque" (si veda a tal proposito l'estratto della Mappa Catastale). Lo spazio, oggi ingombro di materiali di risulta e vecchi macchinari, è collocato sul fronte Nord-Ovest, in aderenza ad un piccolo capannone risultato di altra Proprietà (Foto 31 e 32), ed è coperto da una struttura metallica leggera con soprastanti lastre ondulate.

L'insieme di manufatti è completato da due tettoie, semplicemente appoggiate sul terreno, ma molto estese come superficie, collocate sul fronte Sud-Est, una in aderenza al Fabbricato principale e l'altra isolata al centro del Piazzale (Foto 13 e 14).

Per quanto riguarda l'approfondimento in merito alla consistenza, alle finiture e all'uso delle singole porzioni, si rimanda al Capitolo relativo alla Descrizione Dettagliata.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 522/523 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, rendita 9.156,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aurelia Nord, 58, piano: T-1, intestato a \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/12/2009 Pratica n. LU0217125 in atti dal 15/12/2009 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 19477.1/2009) Coerenze: Gli Immobili nel loro complesso confinano a Nord-Est con Beni \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

a Sud-Est con Beni  
Sud-Ovest con Via Aurelia e a Ovest con Beni  
salvo se altri o aventi causa.

Le ulteriori, precedenti Variazioni risultano essere: - VARIAZIONE del 20/11/2008 Pratica n. LU0240482 in atti dal 20/11/2008 RETTIFICA CLASSAMENTO (n.. 15532.1/2008) Notifica in corso con protocollo n. LU0241669 del 24/11/2008 - COSTITUZIONE del 21/11/2007 Pratica n. LU0236522 in atti dal 21/11/2007 COSTITUZIONE (n. 3895.1/2007)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Viareggio, Forte dei Marmi, Pietrasanta, Lucca, Massa). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 47 Km  
ferrovia distante 3 Km  
autostrada distante 7 Km  
porto distante 41 Km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Complesso Artigianale risulta composto da una serie di edifici ciascuno dei quali presenta peculiarità costruttive, finiture e destinazione d'uso specifiche; la circostanza consiglia un'analisi puntuale di ciascuno di essi in modo da evidenziarne gli elementi distintivi al fine di identificarne il valore immobiliare.

Come già anticipato nella Descrizione Sommaria, il nucleo principale è composto da un Capannone ad uso Magazzino, integrato da volumi di minore altezza posti sui due lati lunghi, e una Palazzina con funzioni Commerciali, sviluppata su due piani e collocata sul lato Pietrasanta. Il tutto è completato da un secondo Capannone, di minori dimensioni, collocato nella porzione Nord del Complesso, da una Tettoia posta a monte dei Capannoni e da due Tettoie, realizzate con struttura precaria, dislocate nella porzione Sud-Est dell'ampio Piazzale.

Le porzioni di edificato, sopra individuate, saranno analizzate singolarmente, distinte numericamente, in modo da facilitarne la lettura, anche in relazione agli Elaborati Grafici allegati alla Procedura e alla successiva Valutazione Immobiliare.

## 1- CAPANNONE AD USO MAGAZZINO

Il Capannone qui oggetto di analisi risulta facilmente identificabile in quanto caratterizzato da forme e materiali tipici delle costruzioni degli anni '60 dello scorso secolo; la facciata principale, posta verso la Strada Statale Aurelia, presenta aperture vetrate molto sviluppate sia in larghezza che in

altezza, ed è coronata da un timpano ad arco che sorregge la copertura (Foto 8). La facciata opposta presenta soluzioni compositive identiche ed è prospettante sulla Tettoia lato Monte, descritta successivamente.

L'impianto Planimetrico, caratterizzato da una forma rettangolare allungata secondo la direzione Sud-Ovest Nord-Est, è cadenzato da un impianto strutturale di pilastri e travi in calcestruzzo armato (Foto 23 e 27); il Capannone è integrato, sui due lati lunghi, da volumi più bassi, con copertura a capanna, di cui quello posto a Sud-Est, posto in aderenza alla facciata tergale della Palazzina, maggiormente sviluppato in larghezza (Foto 24 e 25).

Il volume laterale collocato sul lato opposto, quello di Nord-Ovest, va invece a confrontarsi con il confine di Proprietà dove era presente, in epoca remota, un canale demaniale di scolo delle acque. Attualmente lo spazio di risulta è individuato catastalmente come Relitti di Acque, Particella 495 di mq 65; la letteratura in materia rinvia tali particelle alla Partita 4 del Catasto dove viene confermata la proprietà del Demanio, ma nel caso specifico, il fatto che sia stata individuata, con assegnazione numerica, una particella corrispondente alla porzione interessata dai capannoni, potrebbe far ipotizzare la volontà di cessione al privato; a tale proposito non è stato possibile, almeno in questa sede, approfondire maggiormente la questione che viene rimandata all'eventuale futuro acquirente; a titolo precauzionale, tale area non sarà oggetto di valutazione se non in merito ai costi per la demolizione della copertura metallica esistente (Foto 31 e 32).

Passando ad un'analisi più approfondita della porzione edificata, qui in esame, va sottolineato che il Capannone centrale presenta caratteristiche strutturali e di finitura ancora accettabili e compatibili con un utilizzo per lavorazioni artigianali e/o magazzino; il pavimento è del tipo in cemento industriale, le ampie vetrature sono realizzate con struttura metallica a profilo freddo, mentre i vetri sono del tipo mono-strato; il solaio di copertura, ad arco, è del tipo latero-cementizio e presenta un manto di copertura in tegole "marsigliesi" (Foto 62).

I volumi laterali invece, pur presentando murature perimetrali intonacate e infissi metallici che assolvono ancora alla loro funzione, necessitano di un profondo intervento di manutenzione alla copertura, oggi costituita da una struttura metallica leggera, piuttosto snella, che sostiene un manto in pannelli ondulati di Eternit (Foto 24 e 25), che in alcuni casi risultano addirittura danneggiati (così come meglio evidenziato nella Foto 62). Sarà quindi necessario operare, per un futuro utilizzo rispondente ai requisiti igienico-sanitari, la sostituzione del manto di copertura, prevedendo, se necessario, anche interventi di integrazione/sostituzione della sottostante struttura metallica; i costi di tale intervento saranno quantificati in fase di Valutazione del cespite immobiliare.

Sull'angolo Nord, del Complesso di Capannoni sopra descritto, è presente un piccolo volume, strutturalmente autonomo, all'interno del quale sono ricavati gli unici servizi igienici a disposizione degli operatori; sono presenti un Disimpegno (Foto 39) e due Bagni dotati di Doccia (Foto 40); è presente anche un locale Ripostiglio, accessibile però dal lato opposto a quello dei Bagni.

L'impianto Elettrico presenta una dotazione minimale costituita principalmente dai corpi illuminanti, del tipo sospeso, e da poche prese di servizio. E' completamente assente qualsiasi tipo di impianto di termo-condizionamento.

## 2- PALAZZINA AD USO ESPOSITIVO E AMMINISTRATIVO

La Palazzina Direzionale trova collocazione nell'angolo Sud-Est del Complesso Artigianale in posizione predominante rispetto agli altri edifici, nonchè ben visibile da chi percorre la Strada Atatale Aurelia. Morfologicamente caratterizzata da due volumi sovrapposti, presenta linee riconducibili agli anni '60 dello scorso secolo, declinate attraverso l'uso di forme e materiali tipiche dell'epoca di costruzione.

Il Piano Terra, fin dall'inizio destinato ad Esposizione, presenta sui due lati esterni, una serie di infissi con struttura in legno, sviluppati, in larghezza ed altezza, per l'intera campata posta tra i pilastri in calcestruzzo armato. L'unico vano interno, originariamente pensato con un'altezza superiore ai 4 ml, si presenta oggi suddiviso in due livelli ricavati mediante la realizzazione di un soppalco, con struttura metallica e pavimentazione in legno (Foto 43, 48 e 49), raggiungibile mediante una scala a chiocciola collocata nei pressi dell'Ingresso (Foto 44). Nella stessa zona è ricavato un doppio volume, con impianto planimetrico ad arco, che rende maggiormente percepibile il doppio livello espositivo (Foto 45 e 49).

Si accede al Piano Terra della Palazzina, direttamente dal piazzale esterno, mediante la porta a vetri posta centralmente alla facciata, o attraverso il Capannone centrale (Foto 42), con un varco di ridotte dimensioni collocato sulla parete perimetrale in bozze, ed infine attraverso il capannone laterale di Sud-Est, dove sono stati ricavati anche tre Locali, probabilmente destinati ad Ufficio ed Archivio ed oggi svuotati di ogni loro funzione (Foto 29, 30 e 41). Le finiture sono improntate alla semplicità: le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, i pavimenti sono in ceramica, in parte demoliti nella porzione centrale, mentre l'impianto elettrico ha una dotazione sufficiente a garantire l'illuminazione e le poche prese necessarie; il quadro elettrico di piano (Foto 46), pur presentandosi ben accessoriato, appare ormai datato e non più idoneo a rispondere alle Normative Vigenti.

Al Piano Primo della Palazzina si accede solo dalla scala esterna, realizzata con struttura metallica e gradini in pietra, collocata in aderenza alla facciata tergale dell'edificio (Foto 51); il portoncino di ingresso è anticipato da un piccolo terrazzo dal quale è possibile osservare le coperture dei fabbricati limitrofi (Foto 62). La struttura portante, di tipo puntuale, è costituita da pilastri in calcestruzzo armato, che sostengono solai di piano e di copertura latero-cementizi; le pareti perimetrali sono in laterizio intonacato, internamente ed esternamente, e tinteggiato di bianco. Il manto di copertura è costituito da tegole tipo "marsigliese". I pluviali e i discendenti presentano una sezione quadrata e sono realizzati in lamiera verniciata di colore marrone chiaro.

Morfologicamente, il Piano occupato dai locali Amministrativi, si presenta massiccio e monolitico con una porzione a sbalzo, rispetto al sottostante locale Espositivo, sviluppata sulle facciate Sud-Est e Sud-Ovest. L'immagine che se ne ricava è quella di una costruzione su pilotis che richiama l'architettura moderna del '900 (Foto 6).

La suddivisione interna è assimilabile a quella di un Appartamento per civile Abitazione, destinato probabilmente, in origine, ad alloggio del Custode, anche se l'arredo interno denota un'utilizzazione ad Uffici Amministrativi ed Archivio protrattasi fino alla data odierna. Sono presenti un Ingresso (Foto 52), un Locale con annesso Cucina (Foto 54), un ampio Ufficio destinato originariamente a Soggiorno (Foto 53), oltre ad un Disimpegno (Foto 56), separato da porta a doppio battente, che distribuisce un Bagno completo di Vasca (Foto 55), 2 Uffici (Foto 57 e 61), di cui uno con Bagno dotato di Doccia (Foto 58), ed un Archivio (Foto 59).

Le finiture interne, risalenti all'epoca di costruzione, sono ormai datate, ma comunque provviste di un certo pregio come i pavimenti in marmo montato a "palladiana" (nell'ingresso e nell'Ufficio principale) o a "spinapesce" (negli altri ambienti). I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono in ceramica, così come i sanitari, dal disegno e dal colore che richiamano inequivocabilmente gli anni '60. Gli infissi esterni sono in alluminio color champagne a "profilo freddo" e vetro mono-strato, mentre gli elementi oscuranti sono costituiti da serrande avvolgibili di colore ocra; le aperture rivolte verso monte risultano corredate, inoltre, di inferriate di sicurezza in ferro verniciato di colore grigio (Foto 51). Gli infissi interni sono in legno laccato di colore chiaro con modanature e cornici in legno al naturale.

La dotazione impiantistica del Piano è costituita da un Impianto Elettrico completo di tutti gli elementi necessari, ma obsoleto e ormai non più rispondente alle Normative Vigenti, e dall'Impianto di Riscaldamento a Termosifoni. Di quest'ultimo non è stato possibile verificare la funzionalità, anche se, la mancanza di un termosifone nell'Ufficio principale (Foto 53 - presenza di tubazioni di adduzione, ma non dell'elemento radiante) fa presupporre la necessità di una revisione completa dell'Impianto.

### 3- CAPANNONE AD USO LAVORAZIONE

Il Capannone in questione è individuato dalla Particella catastale 522 ed è situato nella porzione Nord-Ovest del Complesso Artigianale. Il manufatto, pur se individuato singolarmente, si trova strutturalmente integrato agli altri edifici limitrofi con i quali condivide, ad esempio, il piccolo volume dei servizi precedentemente descritto.

Si accede al Capannone da Nord-Est, attraverso un passaggio carrabile privo di portone, ma protetto dalla Tettoia di cui al successivo punto 4. L'accesso pedonale avviene anche da una porta collocata sulla facciata Sud-Ovest e da un varco posto verso lo spazio di risulta esistente nella zona di confine (Foto 33), occupata in epoca remota da canale di scolo delle acque.

L'impianto Planimetrico, caratterizzato da una forma trapezoidale allungata secondo la direzione

Nord-Ovest Sud-Est, è integrato a nord da un piccolo volume destinato a Locale Tecnico (Foto 11 e 12). L'edificio si presenta, esternamente, con tamponamenti perimetrali suddivisi in tre fasce di cui quella di base realizzata con blocchi in calcestruzzo, intonacati esternamente ed internamente, quella centrale costituita da vetrate con profili metallici di piccola sezione e superfici trasparenti in vetro mono-strato, e quella sommitale risolta con pannelli ondulati in fibra, il tutto come meglio rappresentato nella Foto 10 della Documentazione Fotografica allegata.

L'edificio presenta un impianto strutturale costituito da una struttura metallica, verticale e orizzontale, molto snella, con pilastri e travi reticolari le cui sezioni risultano, apparentemente, appena sufficienti a sostenere la Copertura (Foto 35 e 36); ciò nonostante, in considerazione anche dell'epoca di costruzione e dello stato di manutenzione, l'insieme non presenta criticità tali da considerarlo inadeguato alla sua funzione di protezione dei macchinari in esso contenuto. Al momento del sopralluogo, il locale è risultato inutilizzato o comunque sede di attività saltuarie.

Anche in questo caso gli impianti sono ridotti a quelli essenziali per l'illuminazione e l'alimentazione dei macchinari.

#### 4- TETTOIA AD USO MOVIMENTAZIONE E MAGAZZINO MATERIALI

Si tratta di una Tettoia, collocata sul lato Nord-Est del Complesso Artigianale, estesa per una superficie di circa 760 (settecentosessanta) metri quadrati. La struttura portante è realizzata con Pilastri, tubolari a sezione quadrata e/o tipo HEA, che sorreggono una copertura costituita da travi primarie reticolari, travi secondarie a sezione semplice e un manto in lamiera ondulata (Foto 19, 20, 21 e 22). In alcuni tratti, le travi di copertura sono sostenute da mensole infisse nel Capannone centrale e nella Cabina Elettrica (Foto 18).

**Da sottolineare che la Tettoia in oggetto, è stata costruita su terreno ricompreso nelle Particelle 522 e 523 facenti parte della presente Procedura, ma anche su porzioni delle Particelle 156 e 520, facenti parte della Esecuzione Immobiliare 92/2021 (Lotto 5), riunita a quella oggetto della presente Perizia, e della Particella 157 di Proprietà (dati Catastali) della**

**comunemente conosciuta come ' La situazione è stata giustificata dalla Proprietà, ma solo verbalmente, adducendo un accordo, avvenuto in epoca remota tra i confinanti, che prevedeva uno scambio di terreni a vantaggio reciproco. A tale proposito non è stato rintracciato nessun documento che possa provare e/o certificare tali accordi.**

A tal fine e anche in merito alla Conformità Edilizio-Urbanistica della struttura, alla Tettoia sarà assegnato un valore immobiliare solo e soltanto se potrà rimanere in essere, anche solo parzialmente. Si rimanda a tal proposito ai Capitoli relativi alla Conformità e alla Valutazione dove sarà approfondita la questione.

#### 5- TETTOIE CON STRUTTURA PRECARIA

Si tratta di 2 Tettoie realizzate con struttura precaria, situate sulla porzione Sud-Est del Piazzale. Entrambe risultano semplicemente appoggiate sul terreno, ma presentano una notevole estensione totale, pari a circa 600 (seicento) metri quadrati.

La prima, posta in aderenza al fronte Sud-Est del Capannone centrale, è sostenuta da blocchi di cemento prefabbricato, sui quali trovano appoggio travi metalliche e relativa copertura in pannelli di lamiera ondulata (Foto 14, 15, 16 e 17); l'insieme si presenta con un'immagine caotica e apparentemente instabile, tale da ipotizzarne il necessario smontaggio; il manufatto è ritenuto, dal Sottoscritto, privo di qualsiasi valore immobiliare e come tale sarà condiderato in fase di Valutazione; restano da individuare eventuali spese di smontaggio.

La seconda Tettoia, collocata al centro del Piazzale, è sostenuta da massicci pilastri metallici, costituiti da un insieme di profilati HEA coronati da travi, anch'esse di risulta, che sostengono a loro volta una copertura formata da elementi metallici semicircolari di grandi dimensioni, alternati a pannelli di lamiera grecata (vedi Foto 5 e 13).

Il manufatto è da ritenere privo di qualsiasi valore immobiliare e come tale sarà condiderato in fase di Valutazione; restano da individuare eventuali spese di smontaggio.

A conclusione della Descrizione Dettagliata dei Manufatti, è necessario sottolineare la presenza, sia

sul Piazzale, che sotto le Tettoie, di una enorme quantità di materiale lapideo consistente in lastre ancora da lavorare, in pancali di piastrelle marmo, di piccola pezzatura, da destinare a pavimentazioni e rivestimenti oltre che di scarti di lavorazione.

Sono presenti inoltre pancali di piastrelle di ceramica e di vecchi sanitari, immagazzinati da anni, dei quali non è stato possibile accertare lo stato di conservazione o la presenza di materiali estranei a quelli esternamente visibili.

Va detto che questa enorme quantità di materiali non fa parte della Procedura Immobiliare in oggetto, ma la sola presenza pone alcuni interrogativi sui costi e le modalità di un eventuale futuro smaltimento o spostamento in altro luogo, che rimarranno comunque a carico dell'attuale legittimo Proprietario.

**Da rimarcare infine, che non è stato oggettivamente possibile verificare, nella massa enorme di materiali presenti, la presenza di eventuali sostanze nocive o comunque soggette a smaltimento differenziato.**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie Lorda Corpo Centrale con copertura ad arco (Destinazione Artigianale-Magazzino - Coefficiente 100%)	360,00	x	100 %	=	360,00
Superficie Lorda Corpo Laterale Nord-Ovest (Destinazione Artigianale-Magazzino - Coefficiente 100%)	181,00	x	100 %	=	181,00
Superficie Lorda Corpo Laterale Sud-Est (Destinazione Artigianale-Magazzino - Coefficiente 100%)	165,00	x	100 %	=	165,00
Superficie Lorda Palazzina-Piano Terra (Destinazione Espositiva - Coefficiente 100%)	96,00	x	100 %	=	96,00
Superficie Lorda Palazzina-Piano Primo (Destinazione Alloggio del Custode e/o Funzioni Amministrative - Coefficiente 100%)	128,00	x	100 %	=	128,00
Superficie Lorda Capannone a pianta trapezia (Destinazione Artigianale-Lavorazione - Coefficiente 100%)	288,00	x	100 %	=	288,00
Superficie Tettoia di cui si presume la possibile Sanatoria (Coefficiente 30%)	227,00	x	30 %	=	68,10

tecnico incaricato: Alessandro Tintori Architetto - LOTTO 1 - Capannone Artigianale

Pagina 21 di 26

Superficie Resede derivante dalla superficie catastale detratta l'impronta						
a	terra	dei	fabbricati	2.843,00	x	10 % = 284,30
(3790+370-360-181-165-96-288-227 = 2843 mq - Coefficiente 10%)						
<b>Totale:</b>				<b>4.288,00</b>		<b>1.570,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Fabbricato in esame presenta una composizione morfologica e architettonica complessa, costituita da corpi di fabbrica con caratteristiche strutturali peculiari e con necessità di interventi di manutenzione differenziate. Per semplicità di trattazione, lo Scrivente ha ritenuto corretto calcolare la consistenza immobiliare in modo paritetico sottraendo successivamente i costi per il miglioramento delle singole porzioni del Complesso Artigianale, tali da equiparare il tutto alle condizioni "normali" contemplate dai vari osservatori del Mercato Immobiliare:

La stima dei Fabbricati è stata effettuata in base alla localizzazione in zona a destinazione Produttiva e Artigianale, su importante viabilità di scorrimento, la Strada Statale 1 - Aurelia, su cui sono concentrate numerose delle attività storiche di lavorazione dei Marmi di Carrara.

L'Immobile in esame è situato in Frazione Strettoia, e più in particolare in Località Montiscendi, detta anche del "Lago di Porta". La Via Aurelia, destinata in questo tratto al collegamento tra la Vallata di Seravezza e Pietrasanta, a Sud, con le Città di Massa e Carrara, a Nord, rappresenta una importante arteria di collegamento con le località limitrofe e con la viabilità principale nazionale; sono infatti facilmente raggiungibili, il Casello Autostradale Versilia, con una percorrenza di non più di 7 Km, la Stazione Ferroviaria di Forte dei Marmi-Querceta che si trova a 3,5 Km, mentre l'Aeroporto internazionale di Pisa è raggiungibile, Via Autostrada, in circa 40 minuti con una percorrenza di 46 Km. Da segnalare infine che il Porto di La Spezia si trova a circa 40 Km e risulta quindi, anch'esso, facilmente raggiungibile.

Ciò premesso, per la stima degli immobili in oggetto lo scrivente ha analizzato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, tenendo conto della superficie complessiva delle porzioni prese in esame e dei vani accessori, delle condizioni di manutenzione e conservazione, delle finiture interne ed esterne, dell'ubicazione in zona a vocazione Artigianale e Commerciale.

Ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ritiene corretto determinarlo mediante il solo procedimento sintetico-comparativo utilizzando come parametro il mq. e come superficie lo sviluppo dei fondi al lordo delle pareti interne ed esterne.

La collocazione del Fabbricato, posto in posizione intermedia tra gli importanti centri limitrofi, ha consigliato di prendere visione dei prezzi di mercato relativi sia alla Zona specifica, sia alle zone limitrofe.

L'indagine si è svolta, dapprima, attraverso ricerche condotte per via telematica su importanti Portali, quali immobiliare.it, casa.it e idealista.it; l'analisi puntuale dei valori ricavabili dai portali di intermediazione, ha delineato un'offerta variegata che, il più delle volte, propone immobili con caratteristiche anche molto diverse da quello qui in esame; si riscontrano infatti proposte che variano dal Capannone semi-abbandonato al grande Capannone o Edificio Commerciale con prezzi che possono variare da 400 a 1.400 €/mq.

Sono stati invece di maggiore utilità i dati ricavati dal sito BorsinoImmobiliare.it che suddivide, su una localizzazione specifica, le varie Destinazioni, indicandone il valore Minimo, Medio e Massimo.

Nel caso specifico di Via Aurelia-Montiscendi, i valori estrapolabili sono stati i seguenti:

## MAGAZZINI

Valore Minimo €/mq 355

Valore Medio €/mq 533

Valore Massimo €/mq 710

## LABORATORI:

Valore Minimo €/mq 408

Valore Medio €/mq 612

Valore Massimo €/mq 817

## CAPANNONI TIPICI

Valore Minimo €/mq 422

Valore Medio €/mq 647

Valore Massimo €/mq 872

L'indagine è proseguita attraverso l'analisi dei valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dai quali è scaturito quanto segue: - Comune di PIETRASANTA - Suburbana/STRETTOIA, per la tipologia di "Capannoni Industriali", una forbice variabile tra 400,00 e 800,00 €/mq., riferiti alla superficie Lorda degli immobili e ad uno stato di conservazione definito "Normale" in riferimento a quello più frequente in zona.

In conclusione, l'analisi dei dati, ha permesso di ricavare valori variabili da un minimo di 400,00 €/mq., ad un massimo di 1.400,00 €/mq. per Fondi adibiti a Laboratori Artigianali e attività connesse, con superficie variabile tra i 100 e i 4.000 mq.

**A conclusione dell'indagine, il Sottoscritto ha ritenuto congruo assumere come valore prudenziale a base di calcolo, 700,00 €/mq., riferito alle caratteristiche strutturali, architettoniche e di finitura degli Edifici considerati in uno stato di conservazione "Normale". Il valore dovrà poi essere corretto alla luce dei costi necessari per il miglioramento e/o demolizione delle porzioni non idonee.**

Il Valore posto a base di calcolo, è di poco superiore a quello medio dell'Osservatorio Immobiliare per la Zona PIETRASANTA: Suburbana/STRETTOIA, e a quello medio riportato dal Borsino Immobiliare.

Per quanto riguarda i Beni in oggetto, al fine di calcolare il più probabile valore di mercato dell'Immobile, il Sottoscritto ha ritenuto corretto suddividere in porzioni il Fabbricato, parametrizzandone la superficie in base a coefficienti avvalorati dalla letteratura in materia, con particolare riguardo al documento "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE" edito dall'Agenzia del Territorio.

#### COSTI NECESSARI ALLA SISTEMAZIONE DI ALCUNE PORZIONI DEL COMPLESSO ARTIGIANALE

La quotazione complessiva degli Immobili, scaturita dall'applicazione del Valore medio assegnato, va decurtata delle spese che andranno sostenute al fine di adeguare ogni singolo edificio alle caratteristiche richieste per un utilizzo compatibile con quello esistente. Senza volersi addentrare in calcoli e analisi dei costi di ristrutturazione di un Edificio artigianale, saranno applicati i costi medi riscontrati sul libero mercato per interventi simili ad ogni singola categoria; entrando nello specifico:

##### 1- CAPANNONE AD USO MAGAZZINO

Il Capannone centrale, cioè quello che presenta struttura in calcestruzzo armato con copertura latero-cementizia e manto in tegole di cotto, è da ritenere in buone condizioni, e si ipotizza solo un intervento puntuale di miglioramento dell'impianto elettrico e delle aperture, valutabile in 100 €/mq.

Per quanto riguarda invece i due volumi laterali, va segnalata la presenza di un sistema di copertura costituita da struttura metallica piuttosto snella e manto in lastre di Eternit che andranno sostituite e

smaltite; i costi medi per questa operazione, consistente nello smaltimento dell'Eternit, nell'integrazione/sostituzione della struttura portante e nel posizionamento di un nuovo manto di copertura in pannelli Sandwich di alluminio, sono valutabili in almeno 300 €/mq.

Ne consegue:

Capannone Centrale mq 360 x €/mq 100 = € 36.000

Capannoni Lateralmente mq 181+165 = mq 346 x €/mq 300 = € 103.800

## 2- PALAZZINA AD USO ESPOSITIVO E AMMINISTRATIVO

L'edificio si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione anche se necessita di alcuni interventi riguardanti, in particolar modo il rinnovo degli Impianti, Elettrico e Termico; sarà necessario anche valutare la demolizione del Soppalco posto a Piano Terra, incongruo e non sanabile in seguito alle altezze ridotte.

In questo caso la valutazione dei costi viene fatta a corpo prendendo a riferimento interventi simili su edifici adibiti a civile abitazione e con superficie complessiva confrontabile:

Nuovo Impianto Elettrico, esteso ai due piani dell'edificio, comprensivo delle assistenze murarie: € 30.000

Nuovo Impianto Termico consistente nella sostituzione dei termosifoni e della caldaia, al Piano Primo: € 20.000

Opere di rinnovo delle finiture: € 15.000

Demolizione del Soppalco posto al Piano Terra: € 10.000

## 3- CAPANNONE AD USO LAVORAZIONE

E' questo l'edificio che si presenta nel peggior stato di conservazione e manutenzione dovuto anche al sistema strutturale sottodimensionato rispetto a quanto richiesto dalle Normative Vigenti. In questo caso è particolarmente difficile individuare costi attendibili, dato che sarebbe necessario fare un'attenta analisi strutturale; a titolo indicativo, in base a interventi similari per l'integrazione/sostituzione della struttura, oltre allo smaltimento del manto in Eternit, con la conseguente sostituzione dello stesso con pannelli grecati in alluminio, è ipotizzabile un costo di almeno € 400/mq; ne consegue:

Capannone per la lavorazione: mq 288 x €/mq 400 = € 115.200

**Costo Totale di aggiornamento degli Immobili alle condizioni definite "Normali" dal Mercato Immobiliare: € 330.000 (Eurotrecentotrentamila).**

Ulteriori costi dovranno essere sostenuti per demolire, o ridurre in pristino porzioni di fabbricati o manufatti incongrui o difformi da quanto assentito dagli Organi Competenti. Tali Oneri sono stati analizzati nel Capitolo relativo ai Giudizi di Conformità.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.570,40 x 700,00 = 1.099.280,00

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.099.280,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.099.280,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Pietrasanta, conservatoria dei registri immobiliari di Pisa, ufficio tecnico di Pietrasanta, osservatori del mercato

immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto 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 o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.570,40	0,00	1.099.280,00	1.099.280,00
				<b>1.099.280,00 €</b>	<b>1.099.280,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Lavori relativi al ripristino delle condizioni medie di mercato dei Fabbricati così come contabilizzati nel Capitolo relativo alla Descrizione Dettagliata	-330.000,00
	<b>330.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 107.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 661.680,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 132.336,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 344,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 529.000,00**



data 10/04/2024

il tecnico incaricato  
Alessandro Tintori Architetto - LOTTO 1 - Capannone Artigianale



Espropriazioni immobiliari N. 43/2021



tecnico incaricato: Alessandro Tintori Architetto - LOTTO 1 - Capannone Artigianale  
Pagina 26 di 26



Firmato Da: ALESSANDRO TINTORI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3f16322eb9d5d143cf76ab7ddcc51f10

