



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE ORDINARIO  
LUCCA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**UFFICIO FALLIMENTARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**FALL. 132/2015**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**VIAREGGIO PATRIMONIO SRL**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO LUCENTE

CURATORE:

DOTT. DONATO BELLOMO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**RAPPORTO ESTIMATIVO GIUDIZIARIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PRESELLE DELL'EX  
DEMANIO COMUNALE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del 04/08/2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA

**DANILO EVANGELISTI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

iscr.: LU851  
CF: VNGDNL61M26D969S  
studio in LUCCA (LU) VIA TONELLI, 61  
telefono: 0583 418090  
email: [info@daniloevangelisti.it](mailto:info@daniloevangelisti.it)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI - 7 NOV. 2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## PREMESSA

### 1. Incarico ed inquadramento generale

L'incarico estimativo riguarda la valutazione di parte delle aree del demanio comunale, definite "preselle", che la soc. VIAREGGIO PATRIMONIO srl ha ricevuto per conferimento dal Comune di Viareggio.

Nel presente rapporto estimativo il sottoscritto ha dunque tenuto in considerazione i molteplici aspetti che concorrono alla formazione del giudizio di stima. Primo fra tutti l'inquadramento dei beni nel contesto generale della zona. Per far comprendere esaurientemente il contesto ambientale in cui i beni si inseriscono è necessario, a parere dello scrivente, esplicitare una premessa che descriva, seppur per sommi capi, il palinsesto dei caratteri ambientali, paesaggistici, urbanistici, economici e sociali dei beni oggetto di valutazione.

La città di Viareggio è il principale centro della Versilia, territorio benedetto dalla natura posto tra le Alpi Apuane ed il Mar Ligure, con spiagge tra le più ampie d'Italia ed una passeggiata a mare che per bellezza ed estensione contende il primato a livello mondiale.

Il tessuto urbanizzato ed i fabbricati della zona oggetto di stima sono assai pregevoli, con eccellenti esempi dello stile Liberty (Bagno Balena, Gran Caffè Margherita, Magazzini Duilio 48, ecc.) che conferiscono lustro alla "Passeggiata" anche dal punto di vista storico ed architettonico.

Pleonastico infine rammentare che sulla passeggiata di Viareggio si snoda il più famoso corteo di carnevale italiano. Turisti di tutto il mondo conoscono Viareggio per il Carnevale e per le spiagge sabbiose esposte a ponente.

In tale contesto gli stabilimenti balneari formano una cortina verso mare mentre verso la passeggiata si sono attestati negozi e pubblici esercizi di fascia elevata e lussuosa. Alcuni fabbricati sono inoltre sviluppati a due piani (in rari a casi a tre) dove ai livelli superiori sono collocate le abitazioni.

Il palinsesto di queste caratteristiche, sommato al clima favorevole, costituisce un "unicum" ambientale-economico-turistico che rende la Passeggiata di Viareggio esclusiva e prestigiosa.

Di conseguenza anche i prezzi degli immobili inseriti in tale contesto subiscono una levitazione che è proporzionale alla eccedenza di domanda rispetto all'offerta.

E' sintomatico il fatto che anche in questo periodo di crisi generalizzata del mercato immobiliare, gli immobili di questa zona hanno subito un calo di prezzo che è generalmente inferiore a quello verificatosi nel resto del territorio.

## 2. Metodi di stima

Al fine di ottenere un risultato estimativo quanto più oggettivo e probabile, il sottoscritto ha inteso esperire due distinti metodi di stima, confrontandoli successivamente tra loro ed espletando le opportune considerazioni finali.

**Il primo metodo** è quello derivato dalla determinazione del Rapporto di Complementarietà che sussiste tra il valore dell'area ed il valore dell'intera proprietà (fabbricato + terreno). Tale metodologia è prassi consolidata nella dottrina estimativa e peraltro è stata applicata anche recentemente per processi di valutazione del tutto simili commissionati dal Comune di Viareggio.

Naturalmente questo metodo di stima non può non prescindere dal principio cardine dell'estimo che è quello della comparazione ed è basato essenzialmente sulla valutazione

parametrica dell'unità immobiliare sovrastante la presella per poi ottenere il risultato estimativo mediante l'applicazione di un coefficiente di incidenza dell'area rispetto al valore complessivo dell'immobile.

Il tutto secondo la formula nota in dottrina estimativa:

$$C_t = V_t / V_{t+f}$$

Dove:

*C<sub>t</sub> è il rapporto di complementarietà*

*V<sub>t</sub> è il valore del terreno*

*V<sub>t+f</sub> è il valore del terreno + il fabbricato*

Conoscendo il rapporto di complementarietà (altrimenti detto Incidenza dell'Area – I.A.) ed il valore del terreno con il sovrastante fabbricato (piena proprietà) si potrà dunque ricavare la formula inversa ed ottenere il valore del terreno, che è l'obiettivo della stima.

Con questi scopi il sottoscritto ha pertanto eseguito indagini di mercato al fine di stabilire se vi fossero casi comparabili all'oggetto di stima ed ha appurato l'esistenza di una perizia a firma dell'Ing. Piero Antonio Zalum dell'ordine di Pisa, che alla fine del 2014 aveva stimato le preselle del demanio comunale per conto del Comune di Viareggio, al fine del conferimento delle stesse nella Viareggio Patrimonio srl. Non sono stati rintracciati altri atti o documenti relativi a trasferimenti onerosi delle aree predette. Non è quindi venuto a conoscenza del sottoscritto alcun elemento determinato dal libero mercato.

Per tali motivi il sottoscritto ha ritenuto di dover esperire un'indagine conoscitiva e comparativa basata su elementi "terzi" risultanti da pubblicazioni o periodici specializzati del settore quali ad esempio le "Quotazioni OMI" o le Quotazioni del "Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore".

Dette pubblicazioni hanno fornito interessanti elementi conoscitivi che, opportunamente scelti ed elaborati, hanno consentito di raggiungere un primo risultato estimativo basato su termini oggettivi.

In prima analisi dal “Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore – periodo primavera 2016” sono stati ricercati i dati relativi alle condizioni del mercato immobiliare della città di Viareggio, ottenendo i seguenti parametri:

|            |                           |                 |
|------------|---------------------------|-----------------|
| Abitazioni | Zona centrale o di pregio | €/mq. 12.000,00 |
|            | Zona semicentrale         | €/mq. 5.700,00  |
| Negozi     | Zona centrale o di pregio | €/mq. 9.400,00  |
|            | Zona semicentrale         | €/mq. 4.500,00  |

E' stata dunque consultata anche la banca dati OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare – periodo II semestre 2015 – zona lungomare a nord del molo, con le seguenti risultanze:

|            |                    |                |
|------------|--------------------|----------------|
| Abitazioni | quotazione minima  | €/mq. 4.200,00 |
|            | quotazione massima | €/mq. 5.500,00 |
| Negozi     | quotazione minima  | €/mq. 3.600,00 |
|            | quotazione massima | €/mq. 6.400,00 |

Il “Consulente Immobiliare” inoltre fornisce la percentuale relativa all’Incidenza dell’Area nelle costruzioni per tutte le città capoluogo di provincia ma non, ovviamente, per Viareggio. Si è dunque resa necessaria una azione di valutazione dello stimatore che ha considerato svariate città costiere comparabili a Viareggio; segnatamente: La Spezia, Livorno, Ravenna e Rimini.

Per mera notizia si precisa che è stato altresì rilevato il dato di Lucca anche se notoriamente i mercati immobiliari di Lucca e Viareggio sono non comparabili.

Gli indici di Incidenza dell’Area – I.A. di tali città oscillano da un minimo del 30% di La Spezia, Livorno e Ravenna (*ed anche di Lucca*) ad un massimo del 44% di Rimini.

Il sottoscritto ha ritenuto che nel caso di specie, soprattutto per la vocazione eminentemente vacanziera delle zone lungomare, il dato comparabile più attendibile fosse quello relativo alla città di Rimini e pertanto è stata adottata la percentuale del 44% come base delle valutazioni estimative.

Il dato iniziale deve però essere opportunamente trattato con un coefficiente che lo stesso Consulente Immobiliare indica nello 0,65 per l'individuazione del valore dell'area nuda.

Eseguendo quindi il calcolo necessario otterremo la percentuale seguente:

**28,6% Incidenza Area**

Tale percentuale è stata adottata e giudicata equa dal sottoscritto. Nel prosieguo del presente rapporto estimativo si vedrà l'applicazione pratica del dato percentuale.

**Il secondo metodo** è quello della capitalizzazione del canone fornito dalle preselle oggetto di valutazione. Il metodo è talmente noto che pare inutile dilungarsi nell'illustrare lo svolgimento del procedimento estimativo. Si tratta in sintesi di capitalizzare la rendita netta costante ed illimitata nel tempo che le preselle forniscono al *dominus* applicando la nota formula:

$$V = R / r$$

Dove:

*V è il Valore della presella*

*R è la rendita netta*

*r è il saggio di capitalizzazione*

Nella fattispecie sono dati noti *per tabulas* (fatture di pagamento dei canoni) o per conoscenza professionale i seguenti parametri estimativi:

- canone concessorio di ogni presella = vedasi allegato A
- Imposte e tasse a carico del *dominus* = 33%

Con tali dati è possibile stabilire il Reddito netto.

Per stabilire il saggio di capitalizzazione sono state assunte le note e consuete indagini di mercato tese a confermare i dati ben noti al sottoscritto per esperienze simili maturate in precedenti incarichi per privati ed Autorità Giudiziaria. E' stato quindi effettuato un rapporto tra i prezzi di mercato delle banche dati prese in considerazione e la relativa redditività degli immobili presi a campione, ottenendo in tal modo due distinti saggi di capitalizzazione che sono stati successivamente mediati al fine di determinare il saggio definitivo.

Tenendo conto del differente margine di rischio che si verifica tra l'uso abitativo e gli usi diversi, delle unità immobiliari sovrastanti le preselle, si ritiene corretto e prudente adottare due diverse percentuali:

- |                                                   |                      |
|---------------------------------------------------|----------------------|
| • saggio di capitalizzazione per usi residenziali | 2,77% <sup>(1)</sup> |
| • saggio di capitalizzazione per usi diversi      | 3,19% <sup>(2)</sup> |

(1) dato estrapolato dalle quotazioni per abitazioni - fonte: O.M.I. e Consulente Immobiliare

(2) percentuale aumentata del 15% a causa del più elevato margine di rischio.

Anche in questo caso nel prosieguo del presente rapporto estimativo si vedrà l'applicazione pratica dei dati percentuali dianzi determinati.

Nella convinzione di avere dianzi fornito al lettore gli utili strumenti per ripercorrere e verificare la correttezza del procedimento estimativo esperito, il sottoscritto espone qui di seguito la descrizione, la concretazione e gli altri elementi necessari all'utile giudizio della valutazione di ogni singola presella.