

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA - FALLIMENTO 132/2015

LOTTO 4 - PRESELLE N° 134-135-136**FOGLIO 18 MAPP 48 SUB. 5****FOGLIO 18 MAPP 48 SUB. 3****FOGLIO 18 MAPP 789 SUB. 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

In Comune di Viareggio, Viale Regina Margherita, civici nn. 42, 39 e int. .

Diritti su varie preselle di terreno identificate dai nn. 134, 135 e 136 dell'ex demanio comunale, per una superficie catastale complessiva di mq. 724 e comunque per quanto di competenza delle sovrastanti unità immobiliare appresso descritte, della superficie commerciale di circa mq. 380 (SEL), posto al piano terra, primo e secondo, ed identificate e descritte meglio in appresso.

- 1.A) In Viale Regina Margherita n. 42. Diritti di 691/1000 su presella di terreno identificata dal n. 134 dell'ex demanio comunale, per una superficie catastale di mq. 581 e comunque per quanto di competenza del sovrastante appartamento della superficie commerciale di circa mq. 110 (SEL), posto al piano terreno e primo piano.

Identificazione Catastale:

L'area è identificata nel Catasto Terreni di Viareggio nel **Fg. 18 mapp. 48** di mq. 581 Ente Urbano censito a Partita Speciale n. 1 - esente da Rendita.

L'unità immobiliare sovrastante è censita a Catasto Fabbricati di Viareggio nel **Fg. 18 mapp. 48 sub. 5** Cat. A/3 classe 6 consistenza 5,5 vani superficie catastale mq. 86, superficie escluse aree scoperte mq. 86, R.C. €. 822,23.



Coerenze:

La presella confina con Viale Regina Margherita, altra presella identificata dal mapp. 47, salvo se altri o meglio di fatto.



1.B) In Viale Regina Margherita, 39.

Diritti di 784/1000 su presella di terreno identificata dal n. 135 dell'ex demanio comunale, per una superficie catastale di mq. 724 e comunque per quanto di competenza del sovrastante appartamento abitativo della superficie commerciale di circa mq. 200 (SEL), posto al piano terreno, primo e secondo di più ampio fabbricato.



Identificazione Catastale:

L'area è identificata nel Catasto Terreni di Viareggio nel **Fg. 18 mapp. 48** di mq. 581 Ente Urbano censito a Partita Speciale n. 1 – esente da Rendita.

L'unità immobiliare sovrastante è censita a Catasto Fabbricati di Viareggio nel **Fg. 18 mapp. 48 sub. 3** Cat. A/3 classe 7 vani 10,5 superficie catastale mq. 182, di cui mq. 167 di superficie escluse le aree scoperte, R.C. €. 1.816,64,



Coerenze:

La presella confina con Viale Regina Margherita, altre preselle identificate dai mapp. 49, 789, 47, salvo se altri o meglio di fatto.



1.C) In Viale Regina Margherita, interno.

Diritti di 275/1000 su presella di terreno identificata dal n. 136 dell'ex demanio comunale, per una superficie catastale di mq. 143 e comunque per quanto di competenza del sovrastante appartamento abitativo della superficie commerciale di circa mq. 70 (SEL), posto al piano terreno e primo.



Identificazione Catastale:

L'area è identificata nel Catasto Terreni di Viareggio nel **Fg. 18 mapp. 789** di mq. 143 Ente Urbano censito a Partita Speciale n. 1 – esente da Rendita.



L'unità immobiliare sovrastante è censita a Catasto Fabbricati di Viareggio nel **Fg. 18 mapp. 789 sub. 3** Cat. A/3 classe 5 consistenza 3 vani superficie catastale mq. 58, superficie escluse aree scoperte mq. 59, R.C. €. 388,12.

Coerenze:

La presella confina con viale Regina Margherita, altre preselle identificate dai mapp. 48, 49 e via Modena, salvo se altri o meglio di fatto.

Tutte le predette unità immobiliari urbane risultano intestate alla VIAREGGIO PATRIMONIO srl – proprietaria per la sola area; [REDACTED] per 250/1000 del diritto di superficie, [REDACTED] per 250/1000 del diritto di superficie, [REDACTED] per 300/1000 per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria, [REDACTED] per 150/1000 della nuda proprietà superficiaria, [REDACTED] per 100/1000 del diritto di superficie, [REDACTED] per 150/1000 del diritto di nuda proprietà superficiaria, [REDACTED] per 100/1000 del diritto di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE ⁽¹⁾:

DELL'INTERO LOTTO

Più probabile Valore al mq. presella in condizioni di libera trattativa	€/mq. 1.812,79 ⁽¹⁾
Valore al mq. presella in condizioni di vendita giudiziaria	€/mq. 1.450,23 ⁽²⁾
Valore complessivo rettificato in cifra tonda.	€. 453.500,00
Data della valutazione:	28/08/2016

(1) Per l'analisi dettagliata dei calcoli estimativi si consulti il foglio elettronico allegato in calce al presente rapporto estimativo.

(2) **Si precisa** che si è ritenuto utile esporre il valore unitario (al mq.) della presella poiché si sono rilevate alcune incongruenze tra la superficie indicata sui documenti contabili relativi ai canoni di concessione e la effettiva superficie delle unità abitative sovrastanti le aree. In tal modo si è inteso offrire alla procedura fallimentare un elemento di semplice calcolo qualora si intendesse adottare una diversa superficie di concessione.

3. STATO DI CONSERVAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Trattandosi di area di sedime di fabbricato di proprietà di terzi non è necessario fornire alcun dato circa lo stato di manutenzione. Ad ogni buon fine di precisa che l'unità immobiliare sovrastante, di cui al presente lotto, risulta intestata catastalmente a [REDACTED] per 250/1000 del diritto di superficie, [REDACTED] per 250/1000 del diritto di superficie, [REDACTED] per 300/1000 per il diritto di usufrutto su proprietà superficiaria, a [REDACTED] per 150/1000 della nuda proprietà superficiaria, [REDACTED] per 100/1000 del diritto di superficie, [REDACTED] per 150/1000 del diritto di nuda proprietà superficiaria, [REDACTED] per 100/1000 del diritto di superficie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VINCOLO PAESAGGISTICO ED ALIENABILITÀ:

L'immobile sovrastante risulta tra gli "Edifici e manufatti di particolare valore storico, artistico ed ambientale Allegato A (N.T.A.) rif. N. 16 (Bagno Balena) con **vincolo notificato** di cui al Codice dei Beni Culturali – Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004.

L'area ricade in zona soggetta a vicolo ambientale – paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004.

In relazione all'applicabilità dell'Articolo 55 (Alienabilità di immobili appartenenti al demanio culturale), Articolo 56 (Altre alienazioni soggette ad autorizzazione) e Articolo 57 (Regime dell'autorizzazione ad alienare) del Codice dei Beni Culturali – Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004, con riferimento alla natura giuridica della società proprietaria dell'immobile, si richiama lo studio n. 5528/C del Consiglio Nazionale del Notariato nel quale, si sostiene in estrema sintesi che le società per azioni di diritto comune non sembrano considerarsi soggetti pubblici ai fini dell'applicazione del Codice dei Beni Culturali.

Data la complessità della materia e le conseguenze che possono derivare, il sottoscritto

sommessamente suggerisce alla Curatela di richiedere un parere legale prima della eventuale alienazione del bene.

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: Nessuna.

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

SITUAZIONE DEI REGISTRI DELLA CONSERVATORIA DI LUCCA AGGIORNATA ALLA DATA DEL 04/09/2016.

4.2.1. Iscrizioni: N.N.

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

Si segnala che la presella in discorso non risulta inserita nella nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

SPESE DI GESTIONE E VARIE: n.n.

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo eventualmente poste a carico della procedura.

LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.



- Non è stata esperita l'azione di riconfinazione dei beni.
- Non è stata operata una verifica della conformità urbanistica ed edilizia né dell'U.I.U. né dell'intero fabbricato.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata 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;
- 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); né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti 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 Curatela sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa alle Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle operazioni di credito ipotecario promosse da ABI.



6. TITOLARITA':

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

L'area è pervenuta nella VIAREGGIO PATRIMONIO srl per conferimento dal Comune di Viareggio a mezzo atto notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli del 20.07.2006,



repertorio 10377 trascritto a Lucca nel registro particolare n. 10271 del 05.08.2006 e successivi atti di integrazione e conferma notaio Fabio Monaco del 29.11.2006, repertorio 38867 trascritti ai registri particolari 15212 e 15213 del 06.12.2006.

N.B.: alla data del conferimento il Comune di Viareggio garantisce la piena ed esclusiva titolarità dei beni conferiti e la loro libertà da vincoli o pesi ad eccezione delle passività relative ai cespiti sotto indicati oltre a beni venduti successivamente al conferimento che la Viareggio Patrimonio srl si accolla a favore della Cassa di Depositi e Prestiti, Cassa di Risparmio di Firenze, Crediop, Banca Commerciale, Istituto di Credito Fondiario della Toscana, Cariplo, Cassa di Risparmio di Lucca, Istituto per il Credito Sportivo il cui residuo in linea capitale al 19.05.2006 era di €. 16.431.255,02.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattandosi della mera area di sedime non è necessario indicare i permessi edilizi.

7.2. SITUAZIONE EDILIZIA: Idem c.s. .

7.3. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viareggio in data 21/10/2016, risulta che i fabbricati sovrastanti l'area sono compresi in zona denominata "Edifici e manufatti di particolare valore storico, artistico ed ambientale Allegato A (N.T.A.) rif. N. 16 (Bagno Balena) con **vincolo notificato** di cui al Codice dei Beni Culturali – Decreto Legislativo n° 42 del 22/01/2004; Art. 13 – Classificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi assimilabili ed in zona A1 – Art. 16 – Zona Omogenea A conservazione del tessuto storico.

8. VALUTAZIONE:

Considerata la finalità della presente valutazione, al fine di giungere ad un valore

prudenziale, nella determinazione della superficie commerciale dell'unità immobiliare in esame non è stata aggiunta alcuna quota relativa all'incidenza delle superfici condominiali, ove esistenti. In altri termini si è considerato già compreso nel valore unitario della costruzione l'onere delle opere condominiali, di sistemazione esterna e di urbanizzazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza: *Sistema Italiano di Misurazione Italiano (SIM)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*

Descrizione consistenza e rapporti mercantili: Vedasi allegato foglio di calcolo.

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima.

Due procedimenti mediati:

il primo Monoparametrico – Personalizzato;

il secondo in base all'Income Approach.

Comparabili:

Per il primo procedimento: In base a parametri tabellari OMI e Consulente Immobiliare;

Per il secondo: in base ai canoni concessori.

Periodo riferimento: II semestre 2015 – primavera 2016

Espressione del valore: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORI:

Vedasi allegato foglio di calcolo.

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Trattandosi di valutazione della mera area della presella non si ritiene di applicare alcuna detrazione.

E quindi tutto quanto sopra considerato si dovrà assumere come più probabile il valore di: **€. 567.112,51**

DECURTAZIONI PER VENDITA GIUDIZIARIA:

In considerazione della particolare condizione di vendita che viene adottata nelle vendite giudiziarie nonché a causa dell'assenza di garanzia per i vizi occulti, si ritiene equo e congruo operare una decurtazione del 20% sul predetto valore.

Si otterrà dunque il valore di vendita giudiziaria

In cifre: € 567.112,51 x 0,80

=

€ 453.690,01

Stima della base d'asta per la vendita giudiziaria (in C.T.)

=

€ 453.500,00