



**TRIBUNALE ORDINARIO
LUCCA**

UFFICIO FALLIMENTARE

**FALL. 132/2015
VIAREGGIO PATRIMONIO SRL**

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO LUCENTE

CURATORE:

DOTT. DONATO BELLOMO

RAPPORTO ESTIMATIVO GIUDIZIARIO

**AGGIORNAMENTO VALORI
PRESELLE DELL'EX
DEMANIO COMUNALE**

del 20/11/2019

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA
DANILO EVANGELISTI

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

PREMESSA

1. Incarico ed inquadramento generale

L'incarico estimativo riguarda l'aggiornamento dei valori di parte delle aree del demanio comunale, definite "preselle", che la società VIAREGGIO PATRIMONIO srl ha ricevuto per conferimento dal Comune di Viareggio. Aggiornamento reputato necessario alla luce delle mutate condizioni del mercato immobiliare, intervenute dall'epoca della prima valutazione ad oggi.

Per brevità di esposizione si omettono le considerazioni generali, relative all'inquadramento dei beni nel palinsesto ambientale-paesaggistico-economico della zona, dato sarebbe pleonastica la ripetizione dei molteplici aspetti che concorrono alla formazione del giudizio di stima. Quanto esposto nel primo rapporto di valutazione in tale merito è tutt'ora valido ed applicabile alla fattispecie e pertanto si intende confermato come qui di seguito riportato.

Nonostante le peculiari e straordinariamente positive caratteristiche della zona, il mercato immobiliare delle compravendite ha risentito di una flessione che tutti gli operatori economici hanno registrato. Di conseguenza, anche mantenendo la medesima incidenza dell'area, i prezzi delle preselle debbono scontare una declinazione proporzionale.

Si è potuto rilevare in via principale che la stessa Agenzia delle Entrate tramite l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. ha registrato un sensibile calo delle quotazioni tra il periodo del secondo semestre 2015 (dati assunti a base della prima valutazione) ed il primo semestre 2019 (ultimo dato disponibile).

L'altro organismo rilevatore all'epoca della prima valutazione, assunto come riferimento, era il Sole 24 Ore - Il Consulente Immobiliare, che ha invece cessato la pubblicazione delle quotazioni nell'anno 2016.

Per omogeneità di giudizio è stato pertanto adottata la medesima percentuale di variazione sia per la quotazione dell'OMI che per quella del Sole 24 Ore - Consulente Immobiliare.

VALORI OMI	MINIMO	MASSIMO	
RESIDENZIALE 2015	4200	5500	
RESIDENZIALE 2019	3000	4500	
DIFFERENZA	1200	1000	
Percentuale	28,57%	18,18%	
VALORI OMI	MINIMO	MASSIMO	
COMMERCIALE 2015	3600	6400	
COMMERCIALE 2019	3000	6000	
DIFFERENZA	600	400	
Percentuale	16,67%	6,25%	
VALORI CONSUL. IMM.	MINIMO	MASSIMO	
RESIDENZIALE 2016	5700	12000	
RESIDENZIALE 2019	4070	9820	variazione in base alla diminuzione dei valori OMI
VALORI CONSUL. IMM.	MINIMO	MASSIMO	
COMMERCIALE 2016	4500	9400	
COMMERCIALE 2019	3750	8810	variazione in base alla diminuzione dei valori OMI

D'altra parte è d'uopo considerare che i canoni concessori versati dai possessori alla Viareggio Patrimonio sono rimasti invariati.

Per tali motivi la presente valutazione delle preselle ha tenuto conto, in misura ponderata, sia della svalutazione delle quotazioni immobiliari che dell'invarianza dei canoni concessori.

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:

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

Dove:

C_i è il rapporto di complementarietà

V_t è il valore del terreno

V_{t+f} 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" tenuto conto delle variazioni percentuali come più innanzi esposte.

E' stata dunque consultata anche la banca dati OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare – periodo I semestre 2019 – zona lungomare a nord del molo, con le seguenti risultanze:

Abitazioni	quotazione minima	€/mq. 3.000,00
	quotazione massima	€/mq. 4.500,00
Negozi	quotazione minima	€/mq. 3.000,00
	quotazione massima	€/mq. 6.000,00

In seconda analisi sono stati aggiornati i valori del "Consulente Immobiliare – Il Sole 24 Ore – periodo primavera 2016" apportando le medesime riduzioni percentuali rilevate sulla quotazione dell'OMI, ottenendo i seguenti parametri:

Abitazioni	Zona centrale o di pregio	€/mq. 9.820,00
	Zona semicentrale	€/mq. 4.070,00
Negozi	Zona centrale o di pregio	€/mq. 8.810,00
	Zona semicentrale	€/mq. 3.750,00

Si conferma la valutazione dell'incidenza dell'area precedentemente assunta e pari a:

28,6% Incidenza Area

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 (alla precedente perizia)
- 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% ⁽¹⁾
- saggio di capitalizzazione per usi diversi 3,19% ⁽²⁾

⁽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.

3. Aggiornamento valutazioni

Fermo restando quanto già riportato e descritto nel precedente rapporto di valutazione espresso dal sottoscritto per ciascun lotto di stima nei capitoli:

1. Identificazione del bene
2. Descrizione sommaria
3. Stato di conservazione
4. Vincoli
5. Informazioni per l'acquirente
6. Titolarità
7. Edilizia ed Urbanistica.

Si procede alla valutazione aggiornata dei seguenti lotti.

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: I semestre 2019

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: **€ 229.379,90**

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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE UCURTAZIONI 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

LOTTO	PRESELLA	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	VALORE
1	117	18	35	3	€ 158.000,00
2	132	18	46	3	€ 146.000,00
3	132	18	902	3	€ 223.500,00
				4	
4	134	18	48	5	€ 391.000,00
	135	18	48	3	
	136	18	798	3	
5	137	18	49	29	€ 127.000,00
6	137	18	49	30	€ 88.000,00
				36	
7	137	18	49	32	€ 87.500,00
8	137	18	49	35	€ 70.000,00
9	138	18	50	6	€ 130.000,00
10	144	18	57	4	€ 53.000,00
11	152/C	18	65	8	€ 175.000,00
12	34	10	13	1	€ 55.000,00
13	89	12	861	4	€ 159.500,00
14	2	8	3	3	€ 86.500,00
15	31/A	8	88	2	€ 72.500,00

CONCLUSIONI:

Per chiarezza espositiva e correttezza professionale si precisa che i lotti da 12 a 15 compresi, sono stati considerati ai fini della determinazione del valore rettificato unitario dei beni, pur essendo stati stimati da altro CTU incaricato dalla procedura. Tale operazione estimativa è stata eseguita di concerto tra i valutatori, ciascuno nella propria autonomia professionale.

Tanto giudica il sottoscritto e, con osservanza, saluta e firma.

Lucca, 21 novembre 2019

Geom. Danilo Evangelisti

