



TRIBUNALE ORDINARIO

LUCCA

UFFICIO FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALL. 132/2015
VIAREGGIO PATRIMONIO SRL

GIUDICE:

DOTT. CARMINE CAPOZZI

CURATORE:

DOTT. DONATO BELLOMO

RAPPORTO ESTIMATIVO GIUDIZIARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIPARTIZIONE LOTTO 4
PRESELLE DELL'EX
DEMANIO COMUNALE

ERRATA CORRIGE

del 20/11/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

GEOMETRA

DANILO EVANGELISTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscr. Collegio Geom. LU_851
CF:VNGDNL61M26D969S
studio in LUCCA (LU) VIA TONELLI, 61
telefono: 0583 418090
email: info@daniloevangelisti.it

PREMESSA

ERRATA CORRIGE:

A seguito di interlocuzioni col curatore fallimentare il sottoscritto Geom. Danilo Evangelisti ha potuto rilevare che nella propria perizia datata 7 settembre 2023 è incorso in un errore dattilografico relativo all'unità immobiliare descritta nel Catasto Fabbricati di Viareggio nel Fg. 18 mapp. 789 sub. 3, che ha portato in conseguenza un errato calcolo della ripartizione dei valori relativi agli immobili di cui al Lotto 4° delle preselle dell'ex Demanio Comunale.

E' dunque necessario correggere l'errore commesso e, con l'occasione rettificare anche una errata indicazione dell'accesso dello stesso immobile.

Per facilità di lettura si riporta qui di seguito l'intera relazione peritali con le correzioni apportate.

1. Incarico ed inquadramento generale

L'incarico pervenuto via email dalla Curatela della soc. Viareggio Patrominio srl, in data 18/07/2023 è il seguente:

“Per conto del Curatore che ci legge p.c. si chiede suddivisione del valore di stima già depositati, in base all'atto di divisione allegato.”

Si premette che il sottoscritto ha stimato i beni oggetto della menzionata divisione con rapporto estimativo denominato “Aggiornamento Valori Preselle dell'ex Demanio Comunale” datato 21/11/2019 attribuendo un **valore complessivo pari ad €. 391.000,00** (diconsi euro trecentonovantunomila e centesimi zero).

Tali beni sono identificati nel Lotto n. 4 della relazione e sono compresi nelle **preselle nn. 134, 135 e 136.**

Ciò premesso si evidenzia che l'atto di divisione cui fa riferimento l'incarico è un rogito del Notaio Nicola Lucchesi di Viareggio in data 24/09/2020 rep. 6109 fasc. 3297 registrato a Viareggio il 25/09/2020 al n. 4093.



Con tale atto divisorio i signori:

- [REDACTED] nata a Viareggio [REDACTED] ivi residente in [REDACTED] codice fiscale dichiarato [REDACTED] di stato civile libero;
- [REDACTED] nata a Viareggio (LU) il [REDACTED] residente a [REDACTED] codice fiscale dichiarato [REDACTED] coniugata in regime di comunione legale ma nell'atto dispone di diritti personali per titoli di provenienza;
- [REDACTED] nata a Viareggio (LU) [REDACTED] residente a [REDACTED] codice fiscale dichiarato [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] in alcuni atti e documenti indicato anche come [REDACTED] nato a Viareggio (LU) [REDACTED] residente in [REDACTED] codice fiscale dichiarato [REDACTED] di stato civile libero;

hanno perfezionato la divisione di beni immobili e di diritti immobiliari, tra i componenti comuni, con una consistenza che include tra l'altro alcuni diritti immobiliari di immobili edificati su area dell'ex Demanio Comunale ed attualmente della soc. Viareggio Patrimonio srl in forza di atto di conferimento di beni in società a rogito del notaio Luca Lorenzo di Castiglione dei Pepoli in data 20 luglio 2006, repertorio n. 10.377, raccolta n. 4.039, trascritto a Lucca il 5 agosto 2006 al n. 10.271 di registro particolare

In esito al predetto atto di divisione sono stati assegnati, tra l'altro, in proprietà superficaria i seguenti immobili la cui area è di proprietà della fallita Viareggio Patrimonio srl:

1. Ai signori [REDACTED] ciascuno per i diritti indivisi pari a 1/2 (un mezzo) e solidalmente per l'intera proprietà superficiaria, il seguente immobile:

1.1 Unità immobiliare a uso civile abitazione sita in viale Regina Margherita n. 39, facente parte di maggior fabbricato, così composta:

- al piano terra da: ingresso con scale e cucina;
- al piano primo da: vano scala, due vani soggiorno, camera, disimpegno, antibagno, bagno e w.c.;
- al piano secondo da: soggiorno-veranda, due camere, disimpegno, bagno e tre terrazze.

Vi si accede da viale Regina Margherita tramite bene comune identificato dalla particella 48 sub. 9.

Vi confinano: bene comune identificato dal mapp. 48 sub. 9 su due lati, beni identificati dal mapp. 49, beni identificati dalla particella 48 sub. 2, salvo se altri.

E' riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, **foglio 18 particella 48 subalterno 3**, viale Margherita n. 39, piano T - 1 - 2, categoria A/3, classe 7, vani 11,5, rendita euro 1.989,65.

La descritta unità immobiliare è parte della **Presella n. 135** dell'ex Demanio Comunale, con una quota di 784/1000.

2. Alle signore [REDACTED] ciascuna per i diritti indivisi pari a 1/2 (un mezzo) e solidalmente per l'intera proprietà superficiaria, dei seguenti immobili:

2.1 Unità immobiliare a uso civile abitazione sita in viale Regina Margherita n. 42, facente parte di maggior fabbricato, così composta:

- al piano terra da: ingresso con scale, cucina;
- al piano primo da: vano scala, due vani soggiorno, camera, disimpegno, bagno e w.c.;
- al piano secondo da: terrazza.

Vi si accede da viale Regina Margherita tramite bene comune identificato dalla

particella 48 sub. 9.

Vi confinano: bene comune identificato dalla particella 48 sub. 9 su due lati, beni identificati dalla particella 47, beni identificati dalla particella 48 sub. 4, salvo se altri.

E' riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, **foglio 18 particella 48 subalterno 5**, viale Margherita n. 42, piano T - 1 - 2, categoria A/3, classe 6, vani 6, rendita euro 897,09.

La descritta unità immobiliare è parte della **Presella n. 134** dell'ex Demanio Comunale, con una quota di 691/1000.

2.2 Unità immobiliare a uso civile abitazione sita in viale Margherita n. 41, facente parte di maggior fabbricato, così composta:

- al piano terra da: ingresso-cucina con scale per accedere al piano superiore, disimpegno e w.c.-doccia;
- al piano primo da: camera con soppalco.

Vi si accede da viale Regina Margherita tramite bene comune identificato dalla particella 48 sub. 9.

Vi confinano: bene comune identificato dalla particella 48 sub. 9, beni identificati dalla particella 789 subalterno 4 su due lati, beni identificati dalla particella 789 sub. 6, salvo se altri.

E' riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio, **foglio 18 particella 789 subalterno 3**, viale Margherita, piano T - 1, categoria A/3, classe 5, vani 3, rendita euro 388,12.

La descritta unità immobiliare è parte della **Presella n. 136** dell'ex Demanio Comunale, con una quota di 275/1000.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI DI CALCOLO:

1.1	Fg. 18 mapp. 48 sub. 3	Sup. mq. 199,59	presella 135
2.1	Fg. 18 mapp. 48 sub. 5	Sup. mq. 110,05	presella 134
2.2	Fg. 18 mapp. 789 sub. 3	<u>Sup. mq. 60,73</u>	presella 136
Sommatoria		Sup mq. 370,37	

VALORE COMPLESSIVO: € 391.000,00

SVILUPPO:

Il calcolo della ripartizione dei prezzi dovrà tenere conto delle differenti superfici commerciali che differiscono tra le diverse unità immobiliari. E' appena il caso di ricordare la superficie commerciale non è aderente alla superficie reale in quanto scaturisce da differenti pesi ponderali attribuiti alle diverse aree in base alla destinazione d'uso delle stesse. Ciò nel rispetto delle norme UNI e del Sistema Italiano di Misurazione che dettano dei principi generali di computo della Superficie Esterna Lorda per giungere alla quantificazione della virtuale "superficie commerciale".

Secondo tali principi è stata eseguita la seguente ripartizione dei valori.

RIPARTIZIONE (in base alle superfici commerciali):

Ponendo	Sup. mq. 370,37	= € 391.000,00	
avremo:			
1.1	199,59 : 370,37 x 391.000,00	= € 210.707,37	presella 135
2.1	110,05 : 370,37 x 391.000,00	= € 116.179,90	presella 134
2.2	60,73 : 370,37 x 391.000,00	<u>= € 64.112,73</u>	presella 136
Totale		€ 391.000,00 c.v.d.	

Conclusioni

A giudizio del sottoscritto il più probabile valore delle aree inerenti i singoli beni del Lotto 4, del depositato "Aggiornamento Valori Preselle dell'ex Demanio Comunale" datato 21/11/2019 è il seguente:

1.1 **Presella 135 (per 784/1000) Fg. 18 mapp. 48 sub. 3 € 210.707,37**
(fabbricato intestato a [REDACTED])

2.1 **Presella 134 (per 691/1000) Fg. 18 mapp. 48 sub. 5 € 116.179,90**
(fabbricato intestato a [REDACTED])

2.2 **Presella 136 (per 275/1000) Fg. 18 mapp. 789 sub. 3 € 64.112,73**
(fabbricato intestato a [REDACTED])

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

Lucca, 17 ottobre 2023



Geom. Danilo Evangelisti

[Handwritten signature]
ASTE GIUDIZIARIE.it

