

ASTE
GIUDIZIARIE®

TURRI e RINALDI
GEOMETRI ASSOCIATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LUCCA

- Sezione Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza -

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Liquidazione Giudiziale n. 85 / 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulente Tecnico della Curatela
Geom. Gabriele RINALDI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Curatore
Dott.ssa Angela GAZIANO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia Tecnica di Stima

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VIA GIUSEPPE MAZZINI 70 / 55100 LUCCA (LU) / TELEFONO 0583.467579

INFO@TERGEOMETRIASSOCIATI.IT / TER@PEC.TERGEOMETRIASSOCIATI.IT

Cod.Fisc. e P.Iva: 02556890461 / SDI: USAL8PV

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il sottoscritto **Geom. Gabriele Rinaldi**, libero professionista, iscritto all'albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lucca al n. 1747, con studio in Lucca, Via Giuseppe Mazzini n. 70, tel: 0583.467579, e-mail: rinaldi@tergeometriassociati.it, P.E.C: gabriele.rinaldi@geopec.it, con la presente relaziona alla Dott.ssa Angela GAZIANO, Curatrice della Liquidazione Giudiziale della società ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Viareggio (LU), ~~XXXXXXXXXX~~, rubricata presso l'Onorevole Tribunale di Lucca al n. 85/2025, con sentenza n. 130/2025, pubblicata in data 22/11/2025, repertorio n. 186/2025 del 24/11/2025, circa l'incarico ricevuto e mirato alla concretizzazione e stima dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

PREMESSO:

- che il CTU, sulla base delle informazioni fornite dal Curatore, nonché sulla base delle informazioni raccolte e degli accertamenti effettuati, ha rilevato che il patrimonio immobiliare della società in liquidazione giudiziale risulta essere composto da:

- la piena proprietà di un unità immobiliare a destinazione artigianale posta in Comune di Viareggio (LU), Località Darsena, Via Paolo Savi n. 329-331;

- che dalle visure ipo-trascrizionali effettuate, NON sono stati rilevati dallo scrivente atti di compravendita messi in atto né dalla società in esame, nel biennio antecedente alla data di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale (sentenza n. 130/2025 pubblicata in data 22/11/2025);

- che il consulente della curatela ha proceduto alle indagini di carattere generale, ricognizione in sito, visure catastali e ipo-trascrizionali presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Lucca - Territorio, servizi catastali e servizio di pubblicità immobiliare, oltre alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Viareggio (LU);

- che lo scrivente ritiene possibile procedere alla formazione di un LOTTO UNICO che individuerà l'immobile oggetto di perizia;

- che, con riferimento alla stima degli immobili, dove non diversamente indicato, è da intendersi che gli stessi siano stati valutati con il criterio di stima del "valore di mercato", cioè del più probabile prezzo di mercato al quale la proprietà immobiliare in oggetto può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, secondo quanto definito dall'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards. Per determinare il più probabile "valore di mercato", lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il procedimento di stima sintetica definito "stima mono-parametrica" basandosi sul parametro di confronto della consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Le fasi principali del procedimento di stima adottato dallo scrivente sono risultate le seguenti precisando comunque che, i parametri metrici adottati e meglio indicati nel proseguo, sono stati assunti esclusivamente come unici indizi atti a comporre, assieme ad altri elementi, il valore finale determinato "a corpo":

...accertamento ed analisi dell'immobile oggetto di stima attraverso un'accurata indagine definita "due diligence" ossia il processo investigativo che viene messo in atto per analizzare valore e condizioni di un bene, per il quale vi siano intenzioni di acquisizione o di investimento; la "due diligence" è quindi attività per mezzo della quale si mira a diminuire le asimmetrie informative tra una parte alienante e una parte acquirente, giungendo a conoscere dettagliatamente il bene, valutando i rating e rendendo il più trasparente possibile le informazioni ricavate sia dai dati, sia dai documenti rintracciati, oltre ad individuare gli aspetti che limitano l'appetibilità del bene oppure che ne possono impedire o limitare la commercializzazione;

...analisi del mercato immobiliare e individuazione del "segmento di mercato" nel quale collocare l'immobile oggetto di stima;

...rilevazione dei dati immobiliari (superfici principali e secondarie, prezzi di mercato) degli immobili "comparabili" collocati nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare attraverso l'individuazione di transazioni concluse in un'epoca coerente con il momento della stima. Qualora nel periodo di riferimento non vi siano riscontri sufficienti relativi a transazioni effettuate, ovvero queste risultino inattendibili, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili offerti in vendita (asking price), ma tali informazioni dovranno chiaramente essere definite e analizzate in modo critico, considerando le varie caratteristiche della richiesta;

...calcolo della superficie commerciale dell'immobile da stimare raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie a suo servizio, il tutto attraverso l'utilizzo di specifici coefficienti di ponderazione indicati dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale;

...confronto, quale ulteriore verifica, dei dati reali di mercato rilevati con quelli prelevati dalle quotazioni riportate in autorevoli siti "web" del settore immobiliare e nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

...determinazione del prezzo medio unitario per il segmento di mercato;

...aggiustamenti del prezzo medio unitario per tenere conto della dissomiglianza residua dell'immobile da stimare con gli immobili "comparabili" di confronto;

...calcolo del valore di mercato sulla base della consistenza commerciale dell'immobile da stimare e del valore medio unitario determinato.

Si precisa altresì che l'utilizzo del valore unitario al mq. di superficie commerciale del bene, è da intendersi come un dato indicativo atto a comporre in via orientativa, unitamente a tutti gli altri elementi descritti, il giudizio di stima dei beni esaminati, che comunque dovranno essere intesi valorizzati "a corpo" e "non a misura".

Tutto ciò premesso si espone quanto segue:

... LOTTO UNICO ...

ATTUALE PROPRIETÀ:

~~XXXXXXXXXX~~ S.r.l. con sede in Viareggio (LU), ~~Via Paolo Savi n. 329 e 331~~, Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio della Toscana Nord-Ovest: ~~0245110252~~, Numero di Repertorio Economico Amministrativo (REA): ~~LU220001~~, titolare dei diritti pari all'intera piena proprietà.

OGGETTO:

La piena ed esclusiva proprietà di un'unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre e suddiviso in tre unità immobiliari, di cui una abitativa e due artigianali, ubicata in Comune di Viareggio (LU), Località Darsena, Via Paolo Savi n. 329 e 331.

L'unità immobiliare si compone di ingresso su ampio vano per laboratorio artigianale, disimpegno con accesso a piccola resede esclusiva interna con locale caldaia, servizio igienico, e vano ad uso spogliatoio con accesso diretto ad altra resede esclusiva con tettoia.

Corredata da tutte le parti comuni del fabbricato a norma dell'art.1117 c.c. e comunque da tutte quelle parti dell'edificio che per legge, uso e consuetudine risultino comuni.

L'unità immobiliare riceve accesso direttamente dalla Via Paolo Savi ai numeri civici 329 (pedonale) e 331 (carrabile).

CONFINI:

La porzione immobiliare esaminata, confina complessivamente con unità immobiliare identificata dal mappale 81 sub.2, unità immobiliare identificata dal mappale 81 sub.4, unità immobiliare identificata dal mappale 82, tutti del foglio 27 di Viareggio (LU), e con Via Paolo Savi, il tutto come risulta dagli atti catastali, salvo altri o più recenti confini e come meglio in fatto.

REFERENZE CATASTALI:

L'unità immobiliare in esame risulta rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU) nel **foglio 27**, dal **mappale 81 subalterno 5**, di categoria C/3, classe 7, consistenza 71 mq., superficie catastale totale 81 mq., e rendita pari ad Euro 399,69, dati censuari attribuiti con Variazione n. 9831.1/2020 del 21/05/2020, pratica n. LU0026280, in atti dal 22/05/2020, per diversa distribuzione degli spazi interni (classamento e rendita proposti D.M. 701/94).

Ai fini della continuità storico-catastale si precisa che:

- al Catasto Fabbricati di Viareggio (LU) l'unità immobiliare in esame identificata nel foglio 27, dal mappale 81 subalterno 5 deriva dalla soppressione dell'unità identificata dal mappale 81 subalterno 3, a seguito della Variazione n. 5131.1/2001 del 05/07/2001, pratica n.

179049 in atti dal 05/07/2001, per demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni-magazzino-officina meccanica;

- al Catasto Fabbricati di Viareggio (LU) l'unità immobiliare in esame identificata nel foglio 27, dal mappale 81 subalterno 3 deriva dalla soppressione dell'unità identificata dal mappale 81 subalterno 1, a seguito della Variazione n. 1371/1994 del 24/03/1994, in atti dal 12/10/1999, per frazionamento;

ESAME DELLE PLANIMETRIE CATASTALI E NOTE SUL CATASTO:

Lo scrivente perito precisa che sono stati svolti accertamenti per verificare la conformità catastale soggettiva ed oggettiva dei beni periziati mediante l'esame della documentazione rintracciata presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Lucca, Ufficio Provinciale – Territorio.

Svolti i dovuti accertamenti è emerso quanto segue:

- esiste la conformità soggettiva in quanto l'unità immobiliare sopra descritta è correttamente intestata per la piena proprietà alla società **[REDACTED]** con sede a Viareggio (LU), codice fiscale **[REDACTED]**;

- esiste la conformità oggettiva fra la rappresentazione catastale dell'unità e lo stato dei luoghi della stessa, eccezione fatta per la piccola resede interna di accesso al ripostiglio che non risulta indicata con la corretta dicitura di resede;

- ancorché non siano state poste in essere dallo scrivente specifiche azioni di riscontro topografiche né sul posizionamento dei fabbricati, né sul tracciamento dei confini, la mappa catastale, nel cosiddetto formato "wegis", da un esame a vista, limitatamente alla porzione esaminata, parrebbe non corrispondere esattamente allo stato dei luoghi in quanto la particella catastale 81 risulta completamente "campita" come fabbricato non tenendo di conto invece delle porzioni di aree scoperte esistenti.

Lo scrivente precisa infine che l'aggiornamento della posizione catastale dell'immobile è posta a carico dell'aggiudicatario e di tali costi lo scrivente ha tenuto conto nell'emissione del valore di vendita giudiziaria successivamente indicato.

PROVENIENZA:

La piena proprietà sui beni descritti è pervenuta alla società **[REDACTED]** (oggi **[REDACTED]**) con sede in Viareggio (LU), codice fiscale **[REDACTED]**, per acquisto effettuato dalla società **[REDACTED]** con sede in Roma (RM), codice fiscale **[REDACTED]**, a seguito di atto di compravendita ai rogiti del Notaio Costanza Ancillotti di Lucca, del 15/10/2021, repertorio n. 21.934, registrato a Lucca il giorno 02/11/2021 al n. 7961 serie 1T, ed ivi trascritto in data 02/11/2021 al n. 14204 di registro particolare; successivamente con verbale d'assemblea redatto ai rogiti del Notaio Vittorio Di Lella di San Miniato (PI) del giorno 17/12/2021, repertorio n. 22.150, registrato a Pisa il 20/12/2021 al n. 13301 serie 1T, non trascritto, la società **[REDACTED]** con sede in Viareggio (LU), codice fiscale **[REDACTED]**, ha mutato la denominazione in **[REDACTED]** con sede in Viareggio (LU), codice fiscale **[REDACTED]**.

Ai fini della continuità delle provenienze del bene nel ventennio si precisa che:

- la società [REDACTED], con sede a Firenze (FI), codice fiscale [REDACTED], con atto ai rogiti del Notato Aldo Mignone del giorno 19/09/2007, repertorio n. 14.154, trascritto a Lucca in data 27/09/2007 al 11852 di registro particolare, ebbe ad acquistare, dai coniugi in regime di comunione legale, signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], l'intera piena proprietà sull'unità immobiliare in esame, al solo fine di concederla in locazione finanziaria alla società [REDACTED] (poi trasformata in [REDACTED] con sede in Viareggio (LU), codice fiscale [REDACTED]) con contratto di leasing n. 506713 del 19/09/2007, registrato a Firenze in data 09/10/2007 al n. 9918 serie 3; con successivo ai rogiti del Notaio Michele Tuccari di Arezzo in data 21/11/2012, repertorio n. 43.838, registrato ad Arezzo il giorno 22/11/2012 al n. 7.358, serie 1T, la società [REDACTED] è stata fusa mediante incorporazione nella [REDACTED], con sede in Arezzo (AR), codice fiscale [REDACTED]; con Decreto della Banca d'Italia del 22/11/2015 la [REDACTED] è stata posta in liquidazione coatta amministrativa, insieme ad altre banche ed è stata rifondata attraverso una cessione a favore di una "banca ponte", denominata [REDACTED] con sede in Roma (RM), codice fiscale [REDACTED], e con atto ai rogiti del Notaio Ludovico Maria Capuano di Napoli del 29/04/2017, repertorio n. 2.825, registrato a Napoli 1 in data 01/05/2017 al n. 8569 serie 1T, ai sensi dell'articolo 58 del testo unico bancario, il [REDACTED] con sede in Roma (RM), codice fiscale [REDACTED] ha acquistato in blocco dalla [REDACTED], un complesso di beni tra i quali il bene oggetto; con successivo atto di scissione parziale a favore di società preesistenti ai rogiti del Notaio De Costa Andrea di Milano del 26/07/2021, repertorio n. 12.033, registrato a Milano il 29/07/2021 al n. 84.206 venivano trasferiti dal [REDACTED] a [REDACTED] con sede in Roma, codice fiscale [REDACTED], i beni oggetto dei contratti di leasing acquistati in blocco da [REDACTED], tra cui l'immobile in esame, e con atto sempre ai rogiti notaio De Costa Andrea di Milano in data 01/08/2021, è stata variata la denomina sociale da [REDACTED] a [REDACTED] (il contratto di locazione finanziaria n. 506713 è stato risolto in esecuzione a quanto previsto dal citato contratto di leasing, in data 09/11/2020 per inadempienza dell'utilizzatore, società [REDACTED] di [REDACTED], poi trasformata in [REDACTED]);
- I coniugi in regime di comunione legale, signori, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], acquistarono l'intera piena proprietà sull'unità immobiliare in esame, dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

~~XXXXXXXXXX~~, codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, con atto ai rogiti del Notaio Francesco Rizzo di Viareggio (LU) in data 08/08/2001, repertorio n. 239151, registrato a Viareggio (LU) il 10/08/2001 al n. 999, trascritto a Lucca in data 04/09/2001 al n. 9284 di registro particolare.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI O COMUNQUE RILEVANTI AI FINI DELLA LIBERA CIRCOLAZIONE DEGLI IMMOBILI:

• Trascrizioni •

1) Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale trascritta a Lucca in data 30 dicembre 2025 al n. 16841 di registro particolare: a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI ~~XXXXXXXXXX~~, in ordine alla sentenza emessa dal Tribunale di Lucca in data 21/11/2025, repertorio n. 186/2025, trascritta contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Viareggio (LU), codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 27, mappale 81 sub. 5.

• Iscrizioni •

1) Ipoteca Giudiziale iscritta a Lucca in data 30 aprile 2025 al n. 1033 di registro particolare: Ipoteca di Euro 150.000,00 a garanzia della somma di Euro 140.000,00 di capitale, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Milano (MI), codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Lucca in data 16/04/2025, repertorio n. 408, iscritta contro i diritti della piena proprietà spettanti alla società ~~XXXXXXXXXX~~ con sede in Viareggio (LU), codice fiscale ~~XXXXXXXXXX~~, sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viareggio (LU) nel foglio 27, mappale 81 sub. 5.

SERVITÙ:

Vista la natura condominiale del fabbricato di cui è parte l'unità esaminata, le opere relative a condutture delle varie utenze, scarichi e quanto altro necessario ai servizi, sia delle singole porzioni immobiliari che delle parti comuni dell'edificio e del complesso immobiliare, sono state realizzate con criterio unitario e quindi esistono le relative servitù attive e passive anche per destinazione del padre di famiglia, così come vengono ad esistenza, per la stessa causa, le altre servitù reciproche, attive e passive, di veduta, diretta e/o obliqua e di distanza dai reciproci confini, anche se inferiori a quelle legali.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:

Al momento del sopralluogo dello scrivente, i beni descritti risultavano liberi e nella disponibilità della società in liquidazione giudiziale che ne deteneva le chiavi di accesso e che ha garantito la visita ai luoghi.

STATO DELL'IMMOBILE, APE, E ALTRE NOTIZIE:

Dalle verifiche effettuate, letti i titoli di provenienza sopra indicati, l'unità immobiliare descritta, con le relative pertinenze, risulta intestata alla società in liquidazione giudiziale.

In più si precisa che:

a) Non sono state prodotte allo scrivente le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici che corredano il fabbricato. In particolare si segnala che l'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto termo-idraulico alimentato da gas metano con caldaia posizionata in apposito locale con accesso esterno dalla piccola resede e da impianto idrico alimentato dal pubblico acquedotto. Il contatore dell'energia elettrica è posizionato all'interno del locale principale in prossimità della porta, mentre il contatore del gas metano è situato in prossimità della porta di ingresso sul muro perimetrale. Gli scarichi risultano convogliati nella fognatura comunale. Al riguardo è da segnalare che in allegato alla dichiarazione di ultimazione lavori, certificato di conformità ed attestazione di agibilità presentata al Comune di Viareggio (LU) in data 30/09/2011 al n. 57373 di protocollo generale risultano alcune dichiarazioni di conformità dell'impianto termoidraulico e dell'impianto elettrico. In relazione a tutto ciò si precisa che la vendita del presente immobile è effettuata con gli impianti tecnologici che corredano l'unità immobiliare, con particolare riferimento a quello elettrico, idraulico, termoidraulico e della fognatura, come oggi esistenti, anche se eventualmente non rispondenti alle normative vigenti in materia. A tale proposito, l'aggiudicatario accetta di farsi carico di ogni attività e/o onere necessari alla loro messa a norma nonché alla eventuale denuncia agli organi competenti e all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e di rinunciare irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1.490 del Codice Civile, alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza di cui all'articolo 13 del D.M. 37/08;

b) Per l'unità immobiliare è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo n. 0000389155, redatto in data 01/10/2021 dall'Ingegnere Matteo Barbino iscritto al n. A2223 dell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lucca, che attribuisce al fabbricato la classe energetica E (Kwh/m²anno 810.13). L'APE è stato trasmesso alla Regione Toscana in data 01/10/2021 telematicamente tramite il portale SIERT;

c) non è stata comunicata allo scrivente, nè dalla Curatela, nè dagli amministratori della società in liquidazione giudiziale, l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, liti pendenti o anche solo minacciate, aventi ad oggetto l'immobile in questione.

d) Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia per i vizi di cui all'articolo 1.490 del codice civile.

VINCOLI:

L'area in cui ricade il fabbricato in questione è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 - immobili ed aree di notevole interesse pubblico, ed art. 142 lettera a) - i territori costieri - del Decreto Legislativo 42/2004;

-Insistono altresì sull'area di cui trattasi i vigenti vincoli edilizi, consortili, urbanistici, di Regolamento Urbanistico Comunale, di Piano Strutturale, quelli imposti dall'Autorità di Bacino Competente e dalla normativa antisismica vigente, ai quali si rimanda per ogni e maggiore specifica.

SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stata iniziata, nella sua originaria conformazione, antecedentemente al giorno 1° settembre 1967 risultando rilasciata dal Comune di Viareggio (LU) la Licenza Edilizia n. 276 dell'11/06/1958 avente ad oggetto "la sopraelevazione dell'immobile (parte posteriore), ad ampliamento del fabbricato" a tale data pertanto preesistente.

Successivamente il fabbricato, nel suo complesso, per alcune difformità riscontrate è stato oggetto di richiesta di Concessione Edilizia per sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 presentata in data 29/07/1999 al protocollo generale n. 15061, cui a fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n. 466 da parte del Comune di Viareggio (LU) in data 08/08/2001.

In ultimo, l'unità immobiliare in esame è stato oggetto di lavori interni senza modifiche di prospetto a seguito di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), pratica n. 577 presentata al Comune di Viareggio (LU) in data 17/03/2008 al n. 23245 di protocollo generale; cui ha fatto seguito la dichiarazione di ultimazione lavori con allegato stato finale delle opere ai sensi dell'art. 142 della Legge Regionale 1/2005, certificato di conformità ed attestazione di agibilità il tutto depositato al Comune di Viareggio (LU) in data 30/09/2011 al n. 57373 di protocollo generale.

Nel vigente Regolamento Urbanistico Comunale, l'area in esame risulta all'interno dell'UTOE 6 – Porto Darsena, nel perimetro del territorio urbanizzato (art. 224 L.R. 65/2014), Morfotipi dell'insediamento: TR1 – Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi, classificata nella disciplina delle zone urbanistiche: A - Zone di insediamento residenziale di impianto storico, e classificazione degli edifici: 4 – Edifici di scarso valore storico, normate dall'articolo 39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Stato legittimo e analisi dello stato dei luoghi:

• Definizione di stato legittimo •

Per l'analisi dello stato attuale del fabbricato verrà fatto riferimento a:

- alla definizione di stato legittimo contenuta al comma 1 bis dell'articolo 9 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 che dispone quanto segue:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro

atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.".

- all'articolo 133 comma 7 bis della Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 che così recita:

"La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile di cui ai commi 2 e 7, è effettuata sulla base della documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1 bis, del d.p.r. 380/2001 e secondo quanto disposto dall'articolo 9 bis, comma 1 ter, del decreto medesimo. Tale verifica tiene conto anche di eventuali interventi di attività edilizia libera eseguiti in conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia, ancorché in assenza della comunicazione eventualmente prescritta dalle norme all'epoca vigenti. Alla determinazione dello stato legittimo dell'unità immobiliare o dell'immobile concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni pecuniarie sostitutive della rimessione in pristino previste dal titolo VII, capo II, e la dichiarazione di cui all'articolo 198, comma 4.".

• Stato legittimo del compendio immobiliare •

In relazione alle indagini esperite e al risultato ottenuto, lo stato legittimo del bene in questione è dato pertanto da:

- Licenza Edilizia n. 276 dell' 11 giugno 1958;
- Concessione Edilizia n. 466 dell' 8 agosto 2001;
- Denuncia di Inizio Attività n. 577 del 17 marzo 2008
- Attestazione di Agibilità del 30 settembre 2011 protocollo n. 57373.

• Analisi dello stato dei luoghi •

Premesso che lo scrivente non ha provveduto ad effettuare la puntuale verifica planovolumetrica del fabbricato e pertanto non è da escludere che esistano difformità dell'immobile non indicate nei punti a seguire, le quali, eventualmente, potranno essere precisamente evidenziate in sede di rilievo metrico dettagliato dell'intero compendio, si segnala, a puro titolo indicativo e non esaustivo che, mettendo a confronto lo stato dei luoghi limitatamente all'ingombro in pianta, alle altezze e ai prospetti del fabbricato, con quanto raffigurato sui titoli edilizi rintracciati, è stata riscontrata una sostanziale corrispondenza fra gli stessi se si escludono generalizzate modeste incongruenze nelle quote planimetriche e altimetriche e alcune approssimazioni grafiche, compresa la mancata rappresentazione dell'apertura per la creazione del piccolo vano tecnico posto sotto la tettoia, tutte comunque, a giudizio dello scrivente, ma rimanendo sul punto remissivo ad ogni diversa interpretazione dei competenti uffici che pertanto sarà da intendersi prevalente sulle seguenti conclusioni, rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 198 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014.

Il sottoscritto Consulente infine sottolinea comunque che, ogni eventuale adempimento e costo necessario per la regolarizzazione dei luoghi e del fabbricato, sono e rimarranno a carico

esclusivo dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente e che di tale alea ne è stato tenuto conto nell'emissione del valore a base d'asta successivamente indicato attraverso l'applicazione di coefficienti di ponderazione al "prezzo medio" individuato.

Sulla vendita dei beni in questo lotto descritti non opererà la garanzia della conformità urbanistico-edilizia che pertanto è esclusa e non garantita.

LIMITI E ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto, il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni peritali sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti (altre limitazioni potrebbero essere contenute nei capoversi specifici), che si evidenziano 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 dell'immobile, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti effettuati sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- NON sono state effettuate le seguenti verifiche :
 - verifica e tracciamento dei confini e verifica delle distanze delle costruzioni da questi e dai fabbricati limitrofi e/o antistanti;
 - indagini e/o verifiche geologiche e geotecniche;
 - indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari;
 - indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D. Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D. Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente;
 - indagini mirate a verificare la presenza di attrezzature interrato quali cisterne, serbatoi ed altro, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà in capo dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente;
 - indagini mirate a verificare la presenza in genere e sotterranea in particolare, di residui bellici, che possano comportare lavori di smaltimento e/o bonifica, il cui eventuale onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente;
 - verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del Decreto Ministeriale 22 Gennaio 2008, n° 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia;
 - verifiche specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;

- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni e alle norme UNI emanate in materia, delle unità immobiliare esaminata delle quali pertanto si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D. Lgs 192/2005, D. Lgs 311/2006, L.R.T. n° 39/2005 e s. m. i.) delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato esaminato del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera delle unità immobiliari esaminate delle quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche circa il rispetto dei dettami di cui alla Legge 9 Gennaio 1989 n° 13 e del Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della Legge Regionale Toscana n° 1 del 3 gennaio 2005, in materia di disposizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati in ordine ai quali, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche e/o ispezioni del sistema di smaltimento dei liquami anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti, del quale, pertanto, si ignora la conformità;
- verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e descritti, esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

PRECISAZIONI:

a) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Consulente, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. Si tenga conto che determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli Uffici delle Amministrazioni e degli Enti preposti alla Tutela dei Vincoli Territoriali involgenti il bene immobile. Tali Amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, sia per quanto attiene le procedure di regolarizzazione, sia per quanto attiene gli importi economici relativi ad oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in

pristino, i quali, qualunque essi siano, restano a carico dell'aggiudicatario per la quota parte corrispondente.

b) Per quanto attiene gli oneri dell'eventuale aggiornamento e/o correzione della documentazione catastale, non è possibile preventivare un costo in modo attendibile stante l'assenza di tariffe professionali e comunque, tali oneri, qualunque essi siano, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Pertanto, relativamente ai punti a) e b) che precedono, non potendosi quantificare in modo dettagliato gli oneri economici necessari per i motivi sopra esposti, nella valutazione si è tenuto conto di dette circostanze in modo comparativo rispetto ai beni assunti a paragone. La quantificazione della regolarizzazione della situazione tecnico-amministrativa dell'immobile quindi è avvenuta applicando una decurtazione percentuale al valore determinato.

STIMA:

• Descrizione Particolareggiata •

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso artigianale posta al piano terra di un più ampio fabbricato elevato a due piani fuori terra compreso il terrestre e suddiviso in complessive tre unità immobiliari, una abitativa e due artigianali, ubicata in Comune di Viareggio (LU), con accesso diretto dalla Via Paolo Savi ai numeri civici 329 e 331, in località Darsena.

L'immobile è situato in una zona della città di Viareggio a vocazione mista produttiva/artigianale, commerciale e residenziale. La zona è facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale di Viareggio attraverso una viabilità in gran parte a largo scorrimento e per la restante parte locale, dalla quale dista pochi chilometri.

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare, in mediocre stato di conservazione, si presenta a pianta rettangolare ed è costituito da una struttura portante verticale di muratura, intonacata al civile e tinteggiata, copertura a padiglione di travetti in cemento e tabelle con manto in elementi di cotto, canale e discendenti in rame.

L'unità immobiliare in esame si presenta con le seguenti finiture:

- pareti interne: realizzate in muratura, intonacate e tinteggiate;
- porte interne: in legno tamburato;
- infissi esterni: in alluminio e vetro;
- pavimentazioni: pavimenti continui in cemento industriale con finitura in resina colorata nel laboratorio, pavimenti con piastrelle in monocottura nei locali accessori;
- controsoffitti: costituiti da pannelli modulari ispezionabili che integrano i corpi illuminanti.
- impianto elettrico: in parte in canalizzazione esterna di tipo industriale, ed in parte sottotraccia sfilabile;
- impianto termico: presenti termosifoni e caldaia a gas presente nel ripostiglio esterno;
- impianto di climatizzazione/riscaldamento: presente un'unità esterna sotto la tettoia nella resede con monosplit nel locale spogliatoio;
- servizio igienico: standard dotato di w.c. e lavandino con doccia a pavimento, con pavimenti e rivestimenti in ceramica;

-aree scoperte: pavimentate con pavimentazione in piastrelle in gres;

I dati tecnici essenziali dell'unità immobiliare, tutti rilevati dagli elaborati grafici progettuali previa verifica a campione in loco, sono i seguenti:

• Superficie Esterna Lorda (S.E.L.):

- Laboratorio artigianale e servizi: mq. 79,00 circa.
- Ripostiglio esterno: mq. 2,50 circa.
- Tettoia: mq. 2,30 circa.
- Resedi esclusive: mq. 5,25 circa.

• Altezze interne:

- Laboratorio artigianale: ml. 3,00 circa;
- Spogliatoio: ml. 3,40 circa;
- Servizio igienico: ml. 2,40 circa;
- Ripostiglio Esterno: ml. 2,15 circa;

• Valutazione •

Per la valutazione dell'unità immobiliare in esame, è necessario determinare la sua superficie commerciale, il tutto raccordando alla superficie principale dell'oggetto di stima le superfici secondarie, attraverso appositi coefficienti di riduzione, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Con riferimento alle superfici prese in esame, è stato utilizzato il criterio adottato a livello europeo e precisamente la Superficie Esterna Lorda (SEL).

• Determinazione della Superficie Commerciale dell'Immobile:

Con riferimento al segmento di mercato preso in esame, il "rapporto mercantile" tra le superfici accessorie e la superficie principale (intendendo con principale la superficie adibita all'uso artigianale) è stato così rilevato su base del Sistema Italiano di Misurazione S.I.M. personalizzato (adottato da Tecnoborsa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari):

- fra la sup. del ripostiglio esterno e la superficie principale: 0,35;
- fra la sup. della tettoia e la superficie principale: 0,25;
- fra la sup. della resede e la superficie principale: 0,10.

La superficie commerciale del compendio, nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie in ragione del loro rapporto mercantile, è risultata pertanto di mq.:

n°	Descrizione	SEL mq.	Rapporto Mercantile	Sup. Commerciale mq.
1)	Laboratorio artigianale e servizi	79,00	1,00	79,00
2)	Ripostiglio esterno	2,50	0,35	0,88
3)	Tettoia	2,30	0,25	0,58
4)	Resedi	5,25	0,10	0,53

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 80,98

• Perizia Tecnica di Stima • pag. 13

• Individuazione del livello del prezzo di mercato:

Il livello del prezzo di mercato è descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. *“Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).”* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità, è stato individuato un aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato riconducibile alla destinazione artigianale. Le ricerche esperite hanno fatto emergere una sostanziale stagnazione del mercato immobiliare per la destinazione ricercata, tant'è che nell'ultimo biennio sono state individuate esclusivamente due transazioni aventi ad oggetto immobili comparabili per caratteristiche a quello oggetto di indagine ed in particolare:

A - Immobile in categoria catastale C/3, compravenduto con atto del 14/06/2023 ai rogiti del Notaio Marco Marvaso di Viareggio (LU), repertorio n. 18.057, trascritto a Lucca al n. 8068/2023 di registro particolare, al prezzo di € 35.000,00, ubicato nel Comune di Viareggio (LU), Via Paolo Savi n. 308 Loc. Darsena ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 27 mappale 55 sub. 4, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 59,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

B - Immobile in categoria catastale C/3, compravenduto con atto del 03/03/2022 ai rogiti del Notaio Fabio Monaco di Viareggio (LU), repertorio n. 57.913, trascritto a Lucca al n. 2666/2022 di registro particolare, al prezzo di € 230.000,00, ubicato nel Comune di Viareggio (LU), Via Michele Coppino n. 379 Loc. Darsena ed identificata al Catasto dei Fabbricati nel foglio 27 mappale 44 sub. 3, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 268,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

• Calcolo del prezzo medio:

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DATO	06/2023	03/2022	07/2021
Prezzo PRZ (€)	35.000,00	230.000,00	115.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	59,00	268,00	95,00
pMED (€/mq)	593,22	858,20	1210,53

$$pMED = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \text{€} 887,31$$

Il prezzo medio risulta pertanto, in cifra tonda, pari ad €. 887,00

Il dato come sopra ottenuto è poi stato analizzato anche in raffronto a quanto pubblicato dalle agenzie immobiliari ed osservatori del mercato e nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con riferimento a fabbricati con categoria catastale C/3 e con questi risultati:

... Quotazioni immobiliari delle agenzie immobiliari e osservatori del mercato estratti nel mese di settembre 2026:

- Quotazioni dell'osservatorio del sito web "borsinoimmobiliare.it":

Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta questo immobile
Euro 302	Euro 456	Euro 609	

... Quotazioni della Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate con riferimento alle rilevazioni del II° semestre dell'anno 2025:

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	500	1000	L

• Riepilogo delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima che possono incidere sul prezzo medio come sopra determinato:

... pregi/difetti

- l'ubicazione;
- la possibilità di accesso carrabile al laboratorio;
- lo stato di conservazione e le dotazioni impiantistiche;
- la possibilità di diverso utilizzo;

• Individuazione del valore unitario:

Alla luce di quanto esposto, valutato il rapporto pregi/difetti, lo scrivente ha ritenuto quindi di poter utilizzare il seguente valore unitario al compendio oggetto della valutazione:

• Euro 1.000,00 al mq. di superficie commerciale.

• Calcolo del valore di mercato:

Dallo sviluppo della relazione di diretta proporzionalità che lega il valore di stima al parametro definito dal valore unitario, si determina il valore di mercato intero dell'immobile in oggetto e pari a:

- mq. 80,98 x 1.000,00 €/mq. = € 80.980,00

• Calcolo del valore di liquidazione:

In caso di vendita forzata la cessione degli immobili avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, con vendita in pubblica asta, per cui emerge la necessità di determinare anche il valore più consono con detta modalità di vendita.

Per la determinazione dell'eventuale valore di liquidazione del bene, dovranno essere tenute nel debito conto tutte le differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, ed in particolari le seguenti:

- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Tutto ciò, per prassi consolidata nel Tribunale di Lucca, viene determinato applicando al valore di mercato una riduzione del 15% al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Il valore di liquidazione del bene esaminato, pertanto, potrà essere individuato in cifra tonda pari ad **€. 70.000,00 (Euro settantamila/00centesimi).**

Allegati:

- *estratto della mappa catastale* (allegato A);
- *visura catastale* (allegato B);
- *planimetria catastale* (allegato C);
- *documentazione fotografica* (allegato D);
- *attestato di prestazione energetica APE* (allegato E);

Tutto quanto sopra in pagine sedici fino a qui, a compimento del gradito incarico conferitomi e con riserva di ulteriori memorie.

Lucca, lì: 10 settembre 2026

In Fede

geom. Gabriele Rinaldi