



*via G. Puccini, 144 - 55049 Viareggio  
Telefono 0584 961423 - fax 0584 1775104  
c.f. BNC FLV 54E02 L833P - P. I.V.A. 00357270461  
flavio.bonuccelli@libero.it  
posta elettronica certificata: flavio.bonuccelli@geospec.it*

*Tribunale di Lucca  
Fallimento n. 2 | 2015  
Lotto 9 – Querceta via Ciocche*



*G.D. dott. Giacomo Lucente*

*Curatrice Rag. Tiziana Granucci*

Nominato quale perito estimatore con istanza n. 007 del 21.04.2015 dalla Curatrice rag. Tiziana Granucci il sottoscritto geom. Flavio Bonuccelli, ha assunto il seguente quesito:

- 1) Accerti il CTU la consistenza immobiliare intestata alla procedura, anche in base delle indicazioni fornite dal commissario Giudiziale, e descriva compiutamente i beni immobili, controllandone la legittimità della intestazione ed i riferimenti ai fini dei successivi atti della procedura;
- 2) Precisi le eventuali trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio, segnalando le eventuali vendite effettuate nel biennio precedente il Concordato Preventivo, controllando direttamente i Registri Immobiliari;
- 3) Riferisca lo stato del possesso degli immobili, indicando se siano liberi o meno da locazioni, affitti, canoni, livelli e servitù apparenti;

- 4) Precisi quant' altro necessario o utile ai fini della vendita e proceda alla determinazione più appropriata dei lotti;
- 5) Nel caso in cui gli identificativi catastali degli immobili non consentano la trascrizione del compendio immobiliare all'aggiudicatario, proceda alla regolarizzazione della documentazione necessaria;
- 6) Prenda visione ed eventuale copia degli atti e certificati inerenti il debitore e dei suoi immobili, depositati presso i pubblici uffici;
- 7) Per edifici, o loro parti, accerti la conformità urbanistica ed edilizia con accesso ai pubblici uffici dei relativi comuni. In caso di difformità riferisca sulle opere abusive e/o difformi e indichi se sia possibile adire alla procedura di sanatoria ordinaria prevista dalla legge R. 1/2005 e successive modifiche;
- 8) Per i terreni non costituenti pertinenza urbanistica ne accerti la destinazione urbanistica ed acquisisca il relativo certificato di cui all' art. 18 della legge 47/85 recante ove possibile l' indicazione dei vincoli urbanistici;
- 9) Proceda alla stima degli immobili oggetto della procedura.

Effettuati tutti i necessari accertamenti preliminari, il sottoscritto procede alla concretazione e stima dei beni facenti parte della procedura, suddividendo i lotti in funzione della attuale migliore prospettiva di alienazione.

## **PREMESSA**

Il giudizio di stima deve essere caratterizzato da elementi logici, pratici, previsionali, probabilistici e ordinari, tenendo quindi conto di dover soddisfare le esigenze pratiche per le quali la stima è richiesta.

Nel caso in specie la valutazione deve risultare dalla simbiosi fra i seguenti elementi :

### **Valore di mercato:**

*“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata*

*promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

**Valore di vendita forzata:**

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato".*

**Valore cauzionale:**

*"Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale."*

**LA FORMAZIONE DEI LOTTI**

I beni verranno suddivisi per lotti omogenei, tenendo conto della loro consistenza ed eventuale interdipendenza, ipotizzando la migliore condizione di appetibilità.

**LOTTO NONO - COMUNE DI SERAVEZZA FRAZIONE QUERCETA VIA CIOCCHIE**

**Consistenza e ubicazione**

in Comune di Seravezza (LU), frazione Querceta, via Ciocche interno, civico numero 1363/D, e precisamente:

- porzione di un fabbricato artigianale condominiale, e precisamente la prima unità a partire dal lato monti posta al piano terzo e ultimo e comprendente un locale ad uso artigianale, antibagno con servizio igienico, disimpegno e spogliatoio.

Corredata di posto auto scoperto.

All'intero fabbricato artigianale si accede dalla via comunale Ciocche attraverso passo privato carrabile e pedonale esistente di uso comune con altre proprietà, porzione di cui è parte costitutiva anche la striscia di terreno ceduta gratuitamente dalla società fallita al Comune di Seravezza (foglio 36, mappale 997).

All'unità immobiliare in oggetto si accede dal predetto passo privato carrabile e pedonale esistente attraverso la viabilità condominiale



catastalmente distinta nel foglio 36 dal mappale 993 subalterni 80 e 81, dal vano ingresso scale / ascensore e mediante corridoio.

Fanno corredo inoltre i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni come per legge e destinazione, nella misura e nei modi specificati nel regolamento di condominio relativo all'intero fabbricato artigianale e sue pertinenze, depositato con verbale notaio Marzio Villari in data 19 aprile 2012, Repertorio n. 54.325, Raccolta n. 13.879, registrato a Pietrasanta il 27 aprile 2012 al n. 676 e trascritto a Pisa il 30 aprile 2012 al n. 5023 di formalità tra le quali:

- la viabilità distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza nel foglio di mappa 36 dalla particella 993 subalterno 80 e subalterno 81;
- gli alloggi contatori delle utenze acqua ed energia elettrica distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza nel foglio di mappa 36 dalla particella 993 subalterno 79;
- la cabina elettrica di trasformazione gravata da servitù di elettrodotto a favore di ENEL Distribuzione distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza nel foglio di mappa 36 dalla particella 993 subalterno 91 - (ex sub. 83).

### **Coerenze**

Vi confinano:

all' unità artigianale beni comuni su tre lati, beni società fallita su un lato.

Al posto auto resede comune e due posti auto di proprietà società fallita, s.s.a.

### **Identificativi catastali**

Censito presso la competente Agenzia delle Entrate - Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza nel modo seguente:

quanto all' unità artigianale nel foglio 36 mappale 993 subalterno 14 via Ciocche, piano 3, categoria C/3, classe 8 , mq 104, Rendita € 365,24;

quanto al posto auto nel foglio 36 particella 993 sub. 67 via Ciocche, piano T, categoria C/6, classe 1 , mq 13, Rendita € 30,21;

Ai fini della continuità storico catastale si precisa che il predetto mappale 993 è derivato dal mappale 878 di mq. 4.139, a sua volta derivato dall'originario mappale 240 di mq. 4.410.

### **Varie**

Con atto unilaterale d'obbligo per asservimento a vincolo pertinenziale, autenticato nelle firme dal Notaio Marzio Villari in data 18 novembre 2010, Repertorio n. 52377, raccolta n. 12525, registrato a Pietrasanta il 19 novembre 2010 al n. 2117, e trascritto a Pisa il 22 novembre 2010 al n. 13238

di formalità, la cabina elettrica di trasformazione è stata asservita a vincolo pertinenziale con il fabbricato artigianale di cui è parte l' unità in oggetto;

sulla predetta cabina elettrica di trasformazione, con atto autenticato nelle firme dal Notaio Lamberto Giusti in data 1 febbraio 2012, Repertorio n. 13.312 (per le società \*\*\* e \*\*\*) e in data 19 aprile 2011, Repertorio n. 13.454/5.748 (per ENEL DISTRIBUZIONE), registrato a Viareggio il 15 maggio 2012 al n. 1754 e trascritto a Pisa il 16 maggio 2012 al n. 5557 di formalità, è stata costituita "servitù inamovibile di elettrodotto per vano cabina" a favore di "ENEL Distribuzione S.p.A.";

con atto ai rogiti del Segretario Comunale Dott. Sergio Camillo Sortino del 30 marzo 2012, Repertorio n. 366, trascritto a Pisa il 19 aprile 2012 ai nn. 4634 e 4635 di formalità, attraverso la cessione gratuita da parte della società fallita al Comune di Seravezza sono state acquisite al patrimonio comunale le opere previste nei disposti della Convenzione stipulata in data 22 ottobre 2007, Repertorio n.194, catastalmente identificate nel foglio 36 dai mappali 994, 995, 996 e 997 .

### **Provenienza**

Pervenuto per costruzione diretta su area acquistata da poteri di \*\*\* con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta stipulato in data 15 maggio 2006, Repertorio n. 199.596 / 24.827, registrato a Pietrasanta il 18 maggio 2006 al n. 602, trascritto a Pisa il 19 maggio 2006 al n. 6733 di formalità;

Nel dante causa \*\*\* il terreno pervenne per successione testamentaria del nonno paterno, registrata a Pietrasanta il giorno 09 giugno 1950 al n. 80 volume 183, trascritta a Pisa il 23 gennaio 1950 al volume 1052 n. 1979 reg. part., regolata da testamento olografo del 20 novembre 1949, pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio G.G. Guidugli, in data 26 dicembre 1949, repertorio n. 22043 e successiva divisione con atto ai rogiti del Notaio Politi del 24 agosto 1950, repertorio n. 25679, trascritto a Pisa il 19 settembre 1956 al volume 1060 n. 2849 reg. part., nonché riunione di usufrutto alla nuda proprietà in morte di \*\*\*.

### **Commerciabilità del bene**

il fabbricato di cui l' unità in oggetto fa parte è stato costruito in esecuzione di Autorizzazione S.U.A.P. n. 56 del 20 novembre 2007 e relativo Permesso di Costruire n. 151 del 13 novembre 2007, successiva Autorizzazione S.U.A.P. n. 40 del 26 novembre 2008 e relativo Permesso di Costruire n. 80 del 24 novembre 2008 a Variante e Variante a Stato Finale

allegata a Comunicazione Ultimazione Lavori e Certificato di Conformità ai sensi dell'art. 86 L.R. 01/05 protocollata in data 14 aprile 2011 al n. 7954;  
In data 2 aprile 2012 è stato depositato al Comune di Seravezza con prot. gen. n. 6.446 Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 86, comma 2 della L.R.1/2005, del predetto fabbricato ad uso artigianale;

A servizio del fabbricato è stata realizzata una cabina elettrica di trasformazione in esecuzione del Permesso di Costruire n. 80 del 6 dicembre 2010;

in data 18 novembre 2011 è stato depositato al Comune di Seravezza con prot. gen. n. 22.127 Certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 86, comma 2 della L.R.1/2005 della predetta cabina elettrica di trasformazione.

**Verifica dei Registri immobiliari ( agg. 27.04.2015 )**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 06/11/2007 - Registro Particolare 15185 Registro Generale 25709 Pubblico ufficiale LA FRANCA PAOLA MARIA Repertorio 194 del 22/10/2007 ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA a favore del comune di Seravezza per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in funzione della costruzione del fabbricato in Querceta, via Cioche

- ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2008 - Registro Particolare 997 Registro Generale 5463 Pubblico ufficiale VILLARI MARZIO Repertorio 48704/10020 del 11/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno spa iscritta per euro 6.000.000,00 a garanzia della somma di euro 3.000.000,00 gravante il lotto edificabile in comune di Seravezza frazione Querceta via Cioche all' epoca identificato in catasto terreni nel foglio 36 particella 878.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 4254 del 12/11/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. 4311 del 12/11/2008 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 3 - Annotazione n. 2225 del 22/05/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 4 - Annotazione n. 2637 del 16/06/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 5 - Annotazione n. 3392 del 31/07/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)

6 - Annotazione n. 1046 del 12/04/2011 (ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO)

7 - Annotazione n. 1367 del 11/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 6 e 54.

8 - Annotazione n. 1864 del 04/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb.3 e 51.

9 - Annotazione n. 3060 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 5 e 53 nonché i beni comuni non censibili.

10 - Annotazione n. 3064 del 20/12/2012 (ACCORDO PER LA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE FINANZIAMENTO)

11 - Annotazione n. 986 del 03/05/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) questa annotazione conteneva un errore ed è stata ripresentata corretta in data 28.5.2013 n. 1158.

12 - Annotazione n. 1158 del 28/05/2013 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) in ripetizione della 986 / 2013. Il frazionamento ha riguardato la quota relativa ai beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 4 e 52 che sono stati venduti con acollo; residua quindi la quota con iscrizione di euro 5.550.000,00 di cui euro 1.850.967,75 di capitale che grava tutte le porzioni di immobile ancora di proprietà della soc. Emmebi costruzioni srl, compreso i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 14 e 67.

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/2009 - Registro Particolare 3442 Registro Generale 17786 - Pubblico ufficiale VILLARI MARZIO Repertorio 50661/11304 del 01/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno spa iscritta per euro 3.000.000,00 a garanzia della somma di euro 1.500.000,00 gravante il lotto edificabile in comune di Seravezza frazione Querceta via Cioche all' epoca identificato in catasto terreni nel foglio 36 particella 878.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 5254 del 18/12/2009 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. 1543 del 05/05/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 3 - Annotazione n. 2489 del 22/07/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 4 - Annotazione n. 2857 del 26/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 5 - Annotazione n. 1732 del 14/06/2011 (ATTO DI PROROGA DEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO)

6 - Annotazione n. 1368 del 11/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 6 e 54.

7 - Annotazione n. 1865 del 04/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 3 e 51.

8 - Annotazione n. 3061 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 5 e 53 nonché i beni comuni non censibili.

9 - Annotazione n. 3066 del 20/12/2012 (ACCORDO PER LA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE FINANZIAMENTO)

10 - Annotazione n. 987 del 03/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 4 e 52.

- ISCRIZIONE CONTRO del 08/09/2010 - Registro Particolare 3599 Registro Generale 16945 - Pubblico ufficiale VILLARI MARZIO Repertorio 52040/12276 del 06/09/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa e Livorno spa iscritta per euro 1.600.000,00 a garanzia della somma di euro

800.000,00 gravante il lotto edificabile in comune di Seravezza frazione Querceta via Cioche all' epoca identificato in catasto terreni nel foglio 36 particella 878.

Documenti successivi correlati:

- 1 - Annotazione n. 3384 del 21/10/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. 4112 del 27/12/2010 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 3 - Annotazione n. 925 del 04/04/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 4 - Annotazione n. 2473 del 25/08/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
- 5 - Annotazione n. 1369 del 11/07/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 6 e 54.
- 6 - Annotazione n. 1866 del 04/10/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb.3 e 51.
- 7 - Annotazione n. 3062 del 20/12/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 subb. 5 e 53
- 8 - Annotazione n. 3063 del 20/12/2012 (ACCORDO PER LA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE FINANZIAMENTO)
- 9 - Annotazione n. 988 del 03/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) sono stati liberati da ipoteca i beni oggi identificati nel foglio 36 particella 993 sub. 4 e 52.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 4634 Registro Generale 6380 - Pubblico ufficiale SORTINO SERGIO CAMILLO Repertorio 366 del 30/03/2012 –ATTO TRA VIVI - ACQUISIZIONE AL PATRIMONIO del comune di Seravezza a titolo gratuito delle opere previste nei disposti della Convenzione stipulata in data 22 ottobre 2007, Repertorio n.194 di catastalmente identificate nel foglio 36 dai mappali 994, 995, 996 e 997

- TRASCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 4635 Registro Generale – 6381 Pubblico ufficiale SORTINO SERGIO CAMILLO Repertorio 366 del 30/03/2012 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI SERVITU' DI PUBBLICO TRANSITO

in esecuzione dell'art.7 della convenzione urbanistica rep. 194/2007, viene costituita dalla società fallita una servitù di pubblico transito a valere su una porzione di sua proprietà dell'area antistante i parcheggi pubblici ceduti al comune, distinta in catasto terreni al fg. n.36 mapp. n.993,( il tutto meglio evidenziato con la coloritura gialla nelle planimetrie allegate al titolo sotto lettera " b" e "c" ). Tale porzione soggetta a servitù potrà subire l'eventuale allacciamento con le strade dei terreni lottizzati o da lottizzare circostanti, di cui alla "variante al p.r.g.c. vigente per l'area artigianale-industriale in loc. Cioche-Puntone".

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/04/2012 - Registro Particolare 5023 Registro Generale 6883 - Pubblico ufficiale VILLARI MARZIO Repertorio 54325/13879 del 19/04/2012 - ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO



- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2013 - Registro Particolare 3713 Registro Generale 5391 Pubblico ufficiale VILLARI MARZIO Repertorio 55459/14622 del 04/04/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO - è stata costituita a favore dell' unità distinta in catasto nel foglio 36 mappale 993 sub. 4 e sub. 93 servitù permanente per installare e mantenere all'interno dell'ingresso identificato nel foglio 36 mappale 993 subalterno 94, pilastri, tiranti ed ogni altra struttura ritenuta necessaria alla realizzazione del piano ammezzato.
- ISCRIZIONE CONTRO del 07/08/2013 - Registro Particolare 1948 Registro Generale 12614 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCCA SEZ. DISTACCATA DI VIAREGGIO Repertorio 808 del 02/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di Cassa di Risparmio di Carrara spa iscritta per euro 300.000,00, capitale euro 1.000.000,00, gravante, fra l'altro, gravante l'immobile in comune di Seravezza via Cioche distinto in catasto nel foglio 36 particella 993 subb . 14 e 67.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 01/08/2014 - Registro Particolare 8428 Registro Generale 11635 –Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 109/2013 del 28/03/2014
- ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO gravante, fra l' altro, l' immobile in comune di Seravezza via Cioche distinto in catasto nel foglio 36 particella 993 sub. 14 – 67.
- - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 22/04/2015 - Registro Particolare 3857 Registro Generale 5410 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2/2015 del 23/12/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO gravante, fra l' altro, l' immobile in comune di Seravezza via Cioche censito nel foglio 36 particella 993 subb. 14-67.

## **STATO DI POSSESSO**

L' unità è nella disponibilità della Curatela.

## **DESCRIZIONE**

Porzione a piano terzo del fabbricato di recente costruzione, ad uso artigianale, con infissi esterni in alluminio e vetro camera, pavimentazione in legno, finestre a tetto apribili elettricamente, ventilconvettori; mancano alcune rifiniture.

## **VALUTAZIONE**

Il complesso immobiliare si trova nella zona del comune di Seravezza quasi al confine con quello di Forte dei Marmi, in zona a vocazione produttiva ove si trovano numerosi insediamenti serviti da discreta viabilità.

L' acquisto del terreno su cui è sorto il fabbricato risale all' anno 2006, quando il mercato era in forte ascesa e le legittime aspettative di quel momento storico consigliavano la realizzazione di una tipologia di unità con caratteristiche superiori alla media della zona.

Nel fabbricato in oggetto, che è elevato su più piani, la scelta progettuale vide così il piano terreno destinato ad un utilizzo come vero e proprio capannone per attività artigianali produttive e/o di deposito , con rifiniture meno impegnative, altezza ml 5,50 e possibilità di accesso carrabile direttamente con piccoli mezzi , mentre i piani superiori sono stati oggetto di finiture di livello superiore, più adatte ad un utilizzo legato all' artigianato di servizio e/o artistico, con varie metrature a disposizione per poter diversificare l' offerta.

**Vendita Capannone a Lucca 410.000 €**

Seravezza (Querceta) - 120m<sup>2</sup> - 3.417 €/m<sup>2</sup>



capannone artigianale di 130mq circa piano primo, piazzale sul fronte consegna gennaio 2010 possibilità di cambio destinazione

**Vendita Capannone a Lucca 460.000 €**

Seravezza (Querceta) - 130m<sup>2</sup> - 3.538 €/m<sup>2</sup>



capannone artigianale di 140mq circa piazzale sul fronte consegna gennaio 2010 possibilità di cambio destinazione d'uso in commerciale con pagamento oneri

All' epoca, prima della fine dei lavori, le unità erano pubblicizzate in vendita a 3.400 / 3.500 euro / mq; alla prova dei fatti, subentrato il periodo di progressiva congiuntura durante la costruzione, è risultato come i sei fondi del piano terreno sono stati tutti alienati, quantunque una delle unità risulti in una sorta di " limbo " per non essersi verificata una condizione essenziale per il pieno trasferimento del bene, mentre le unità poste ai piani superiori hanno incontrato maggiori difficoltà di mercato, evidentemente proprio per la loro tipologia che ha comportato un costo di realizzazione superiore e conseguentemente una aspettativa di maggior valore da parte del costruttore.

Infatti delle sedici unità inizialmente realizzate fra i piani secondo e terzo solo una al piano terzo è stata oggetto di vendita, comunque a prezzo ben inferiore a quello pubblicizzato inizialmente.

La tipologia della copertura a vista in legno, la panoramicità e le rifiniture ne conferiscono un buon impatto scenico che potenzialmente lo lasciano preferire alle unità del piano primo.



L' unità in oggetto presenta una superficie netta di circa mq 91 per il locale principale e di circa mq 13,20 per i servizi, e così per complessivi mq 104,20 arrotondabili a 104.

Tenuto conto di quanto indicato in premessa, si ritiene di poter definire come più probabile prezzo attuale di alienazione dell' unità in oggetto in euro 2.200 / mq, per complessivi euro 228.800,00= oltre al posto auto valutato euro 8.000,00 per complessivi euro 236.800,00= arrotondabile a 237.000,00=

## COMPARABILI

L' unità analoga a quella in oggetto, posta sul lato opposto ( mare ) è stata venduta con atto notaio Marzio Villari rep. 54772 / 14157 del 20 settembre 2012 per il prezzo di euro 300.000,00= ovviamente da quell' epoca i valori sono decresciuti e in quel caso il valore è stato determinato in condizioni di libera contrattazione.

Nella zona non si rilevano al momento altri comparabili attendibili, in quanto gli edifici artigianali sono di tipologia adatta a lavorazione o magazzinaggio, mentre il bene in oggetto ha caratteristiche per artigianato di servizio o artistico, più simile al commerciale / direzionale.

Conseguentemente anche i valori OMI della zona non assumono valore di paragone affidabili.

Ai fini meramente indicativi, nella zona il commerciale viene valutato da OMI 2.000 a 3.000 / mq, il direzionale da 1.900 a 2.600 / mq e il produttivo da 750 a 1.250 / mq.

Viareggio, 28 aprile 2015

Geom. Flavio Bonuccelli

## **ALLEGATI:**

- ELABORATO PLANIMETRICO
- PLANIMETRIA CATASTALE UNITA' ARTIGIANALE