

Tribunale di Lucca

Fallimento n. 128

(Curatore Dott. MICHELE MOLINO)

Rapporto di valutazione immobiliare

Procedura Fallimentare	N° 128/16 REG. FALL.
Sentenza	128 del 28/09/2016
Contro:	FASTPROJECT S.R.L. in liquidazione sede in via Aurelia Sud, 285 – 55049 Viareggio c.f. e P.IVA: 01987100466

Il sottoscritto Geom. Danilo EVANGELISTI con studio in Lucca, Via Tonelli n. 61 - S.Anna, Valutatore certificato ISO 17024 da Inarcheck®, nominato CTU per la procedura di cui in epigrafe, dopo aver svolto tutte le indagini, visure ed accertamenti all'uopo necessari, riferisce a mezzo della seguente relazione in risposta ai quesiti posti.

Tenendo altresì conto delle finalità della presente perizia, anche in considerazione dei successivi atti della procedura, risponde come segue per distinti lotti e capoversi aventi la seguente composizione:

- 1) Descrizione sommaria.
- 2) Confini.
- 3) Referenze catastali.
- 4) Provenienza.
- 5) Situazione urbanistica.
- 6) Situazione del possesso e altre notizie.
- 7) Vincoli, gravami, oneri, trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli e vendite effettuate nei due anni antecedenti il fallimento.
- 8) Stima:
 - Metodo di stima e considerazioni estimative.
 - Descrizione particolareggiata;
 - Pregi e difetti.
- 9) Decurtazione a fini liquidatori.

1. **Descrizione sommaria:**

In Comune di Viareggio, località “Comparini”, via Aurelia Sud n. 285

Piena proprietà di due unità immobiliari contigue ad uso commerciale, poste sul retro in angolo sud-Est del piano primo di edificio di maggior mole elevato su due piani fuori terra.

Le unità sono attualmente destinate impropriamente ad uso ufficio e collegate tra loro da ampio vano di passaggio e complessivamente assommano ad una superficie commerciale (SEL) di circa mq. 290.

Si compongono di ingresso con front office, due uffici, una sala riunioni, un ampio salone, un locale refettorio, due bagni entrambi serviti da antibagno e due w.c., un vano tecnico ed un deposito.

Corredato dai corrispondenti diritti sulle parti comuni come per legge destinazione ed uso.

Corredato altresì da ogni pertinenza ed adiacenza, diritto, azione o ragione, servitù e comodo, censo, vincolo o livello; nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.



2) Confini:

L'immobile confina con disimpegno e vano scala comuni catastalmente distinti al sub. 16, altra unità immobiliare distinta dal sub. 13, distacco su area comune da più lati, distinta dal sub. 15, salvo se altri o aventi causa e meglio di fatto.

3) Riferenze catastali:

Censite al Catasto Fabbricati di Viareggio nel **Fg.31** come segue:

- **mapp. 1596 sub. 11**, Cat C/1 cl. 5 consistenza mq. 82 sup. catastale mq. 108 RC. 1715,15.
- **mapp. 1596 sub. 12**, Cat C/1 cl. 5 consistenza mq.76 sup. catastale mq. 103 RC. 1589,65.

La planimetria depositata agli atti catastali non corrisponde allo stato dei luoghi.



Planimetrie catastali sub.11 e 12 (fuori scala).

4) Provenienza:

Pervenire alla società per compravendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/05/2012 rep. 48216/17978 trascritto a Lucca in data 14/05/2012 al n. 4742 di formalità. In precedenza era stato stipulato un preliminare di compravendita ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/03/2012 rep. 47953/17794 trascritto a Lucca in data 12/03/2012 al n. 2610 di formalità.

L'atto è stato effettuato in regime di imposizione dell'IVA.

5) Situazione urbanistica ed edilizia del bene:

Sono state svolte indagini e visure al conto dell'attuale proprietario e dei danti causa dello stesso al fine di rintracciare qualsiasi sorta di permesso edilizio. Tali accertamenti, effettuati presso i competenti uffici del Comune di Viareggio hanno portato a rintracciare i titoli abilitativi appresso descritti:

- Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Viareggio in data 25/10/2007 al n. 392 per l'originaria costruzione del fabbricato. Inizio Lavori in data 20.12.2007 prot. n. 88874.
- Dichiarazione di Inizio Attività presentata al comune di Viareggio in data 09/12/2009 al protocollo generale n. 84588 e n. 2694 pratica edilizia, quale variante al permesso di costruire n. 392/2007.
- Autorizzazione di nulla osta ai fini del Vincolo Paesaggistico rilasciata dal Comune di Viareggio in data 09/11/2009 al n. 500.
- Per modifiche eseguite in difformità al predetto titolo n. 392/2007 è stato rilasciato dal Comune di Viareggio in data 13/08/2010 al n. 223 Accertamento di Conformità e di Compatibilità Paesaggistica.

- Dichiarazione ultimazione dei lavori in data 16.08.2010, con deposito di stato finale, presentata al Comune di Viareggio in data 26/08/2010 al n. 54277 di protocollo.
- Comunicazione attività edilizia libera per modifica delle tramezzature interne presentata al Comune di Viareggio in data 30.05.2012 al n. 31357A ed oggetto di integrazione in data 13/06/2012 protocollo 34667A.

Le due unità immobiliari sono comunicanti e destinate ad uso ufficio mentre la destinazione che risulta assentita dai predetti titoli edilizi è ad uso commerciale. Inoltre il muretto di recinzione, nell'angolo Sud-Est del lotto, presenta l'intradosso ad una distanza leggermente inferiore ai cinque metri previsti dalla norma.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a ripristinare la destinazione legittima o regolarizzare tramite sanatoria, ove consentito, lo stato di fatto.

L'Agibilità è stata certificata da Tecnico Abilitato, a mezzo deposito della documentazione prevista al Comune di Viareggio in data 26/08/2010 a n. 54280 di protocollo, concretizzata con silenzio assenso.

L'immobile dispone del Visto per la prevenzione incendi rilasciato dal Vigili del Fuoco in data 01.02.2007 al n. 1898.

Il progetto strutturale è stato depositato all'URTAT di Lucca in data 18.03.2008 al n. 80236 di prot. e n. 6436 di pratica avvalendosi dell'opzione per la normativa previgente ai sensi dell'Ordinanza della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 20.03.2003. Il collaudo strutturale è stato certificato e depositato al medesimo Ufficio in data 25.01.2010 al n. 18434 di prot. .



*Angolo Sud-Est
del fabbricato.*

In relazione alle condizioni dell'immobile si precisa inoltre quanto segue:

- L'immobile è allacciato alle reti pubbliche di acqua e luce.
- Non è stato possibile verificare se l'immobile è allacciato alla rete fognaria dinamica comunale né se disponga di allacciamento alla rete del gas.
- Non è stato reperito il certificato relativo alla conformità dell'impianto elettrico.
- Il locale adibito a refettorio non dispone di prese d'aria.
- Non è stata reperita la relazione relativa al rispetto della vigente normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici.
- Non è stata esperita l'azione di riconfinazione dei beni ed a tale proposito si evidenzia che il muretto di recinzione, nell'angolo Sud-Est del lotto, presenta l'intradosso ad una distanza leggermente inferiore ai cinque metri previsti dalla norma.
- Non sono state esperite indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.

6) Situazione del possesso ed altre notizie:

L'immobile è nella disponibilità della procedura fallimentare.

Certificazione energetica:

La Certificazione Energetica – APE – delle unità immobiliari è stata redatta dall'Ing. Lunardini Flavio di Viareggio e depositata al Comune di Viareggio in data 13/10/2010 al n. 63890 e n. 63893 di protocollo e da tali attestati risulta che le unità immobiliari sono in classe energetica “B”.

Servitù:

L'immobile è stato edificato con criterio di unitarietà e pertanto le varie unità immobiliari sono gravate e godono di servitù reciproche per gli impianti e i servizi come risulta dall'atto di provenienza che a sua volta richiama l'atto ai rogiti Notaio Francesco Rizzo di Viareggio 09 aprile 2003 rep. 24593 registrato a Viareggio il 24.04.2003 al n. 107/2V e trascritto a Lucca il 06.05.2003 ai nn. 5368 e 5369.

Condominio:

Le unità immobiliari fanno parte di condominio il cui regolamento vigente si trova allegato all'atto Notaio Francesco Rizzo di Viareggio 26.10.2010 rep. 144411 registrato a Viareggio il 29.10.2010 n. 4005. Farà carico all'aggiudicatario il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

7) Vincoli, gravami, oneri, trascrizioni, iscrizioni pregiudizievoli e vendite effettuate nei due anni antecedenti il fallimento.

Non sono stati rilevati vincoli involgenti il bene in modo peculiare e specifico, fatti salvi i vincoli stabiliti da regolamenti e norme in materia urbanistica, ambientale e paesaggistica, idrogeologica, idraulica e territoriale in genere, che gravano sulla zona.

Gravami:

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca alla data del 05.09.2017 sono state rilevate le seguenti note pregiudizievoli.

- 1) ISCRIZ. 846 del 14/05/2012 – IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCO POPOLARE – SOCIETA' COOPERATIVA con domicilio eletto in Verona (VR) Piazza Nogara, 2 - c.f.: 03700430238. Per €. 635.999,00 di cui €. 317.999,96 in linea capitale. In forza di MUTUO FONDIARIO ai rogiti Notaio Fabio Monaco di Viareggio in data 09/05/2012 rep. 48217/17979. GRAVA sul mapp. 1596 sub. 11 e sub. 12.

Alienazioni nei due anni precedenti il fallimento:

Dalle visure già menzionate effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucca, aggiornata al 05.09.2017 risulta che la società FASTPROJECT S.R.L. non ha effettuato alienazioni di sorta nei due anni precedenti la dichiarazione di fallimento.

8) Stima:*Metodo di stima e considerazioni estimative:*

Per compiutamente eseguire la valutazione il sottoscritto ha applicato il metodo di stima del Market Comparison Approach (MCA) assumendo come comparabile un immobile nelle immediate vicinanze (dettagli riservati per tutela privacy) compravenduto in epoca prossima alla data di valutazione odierna. Si evidenzia che a causa delle condizioni del mercato immobiliare del settore, nel periodo degli ultimi due anni, non sono stati reperiti altri comparabili validi per il metodo di stima adottato.

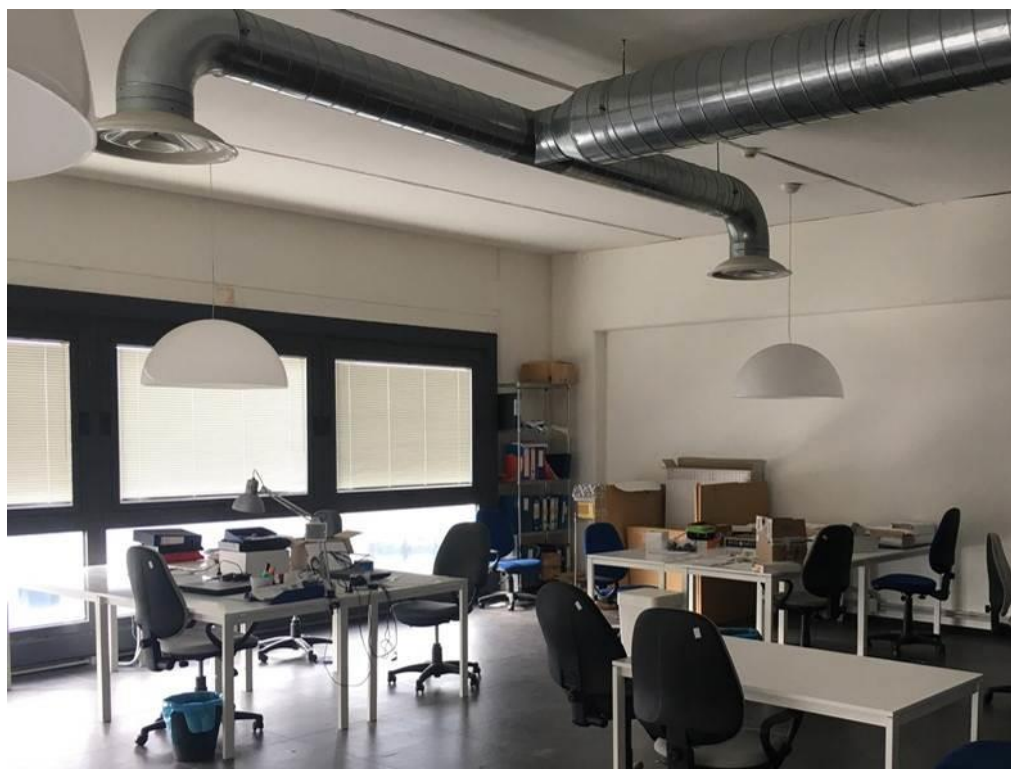
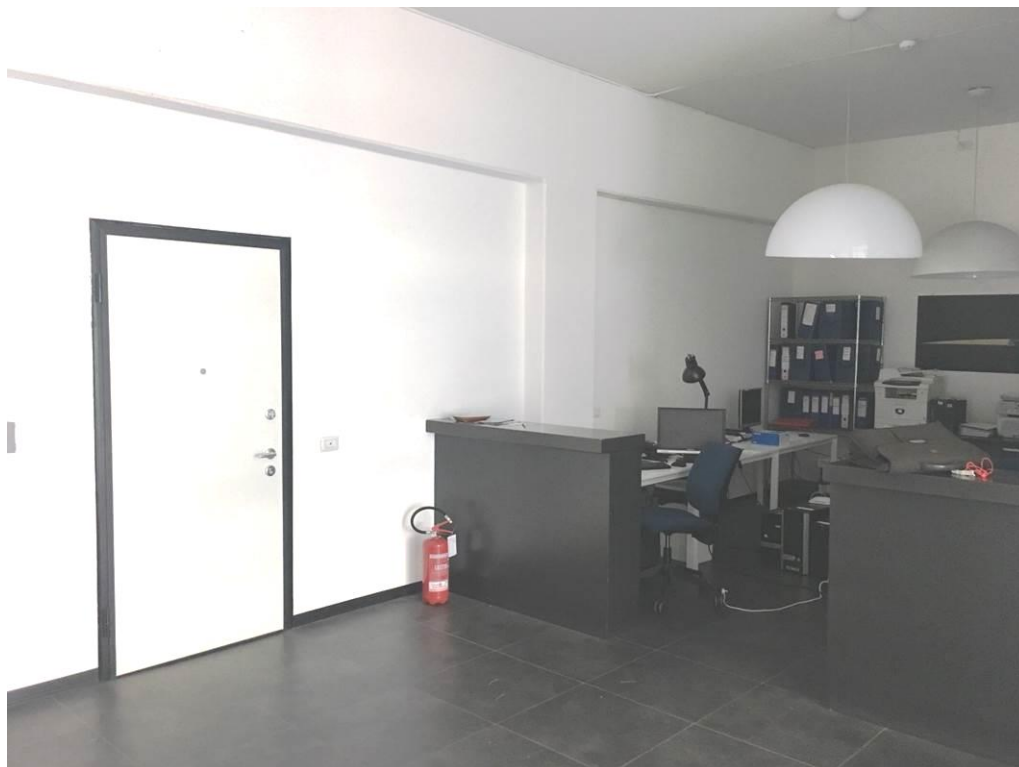
Successivamente sono stati operati i necessari aggiustamenti, tenendo conto delle differenti caratteristiche quantitative e qualitative tra soggetto e comparabili.

Il tutto sintetizzato nelle tabelle che si riportano più in appresso.

Descrizione particolareggiata:

La struttura portante dell'immobile è realizzata in telaio di cemento armato e pannelli prefabbricati con finitura esterna in graniglia e intonaco. Le scale e l'ingresso comune sono di buon livello qualitativo in condizioni di buona manutenzione. Le pareti interne sono realizzate in legno e intonacate "a civile". Le pavimentazioni delle unità

immobiliari sono in mattonelle di grés ceramico nei vani principali e del tipo simil-Bisazza per i locali adibiti a servizi igienici. I vani sono dotati di impianto di climatizzazione. Infissi dotati di vetrocamera di buona qualità.



Pregi e difetti:

- **Pregi:** l'edificio è di recente costruzione e sufficientemente servito da parcheggi; i vani principali sono alti e ben illuminati naturalmente dalle ampie aperture esterne; il livello di manutenzione è buono.
- **Difetti:** l'immobile essendo posto al piano primo sul retro del fabbricato comporta una insufficiente visibilità al pubblico ed inoltre l'accesso non è visibile come sarebbe consono ad un locale di tipo commerciale; la destinazione urbanistica di utilizzo autorizzata e le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi e pertanto dovranno essere sanate.





RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Conforme agli Standard Internazionali di Valutazione
Immobiliare - UNI 11612 (MCA & SGS)

SCHEDA SEGMENTO DI MERCATO	
<i>Indicatore economico estimativo</i>	<i>Opzione tipologica</i>
Localizzazione	Periferica
Tipo di contratto	Vendita
Destinazione	Commerciale
Tipologia edilizia	Fabbricato isolato pluri unità
Tipologia immobiliare	Unità commerciali
Dimensione	Media
Filtering	Assente
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica
Venditori	Società
Acquirenti	Privati & Società

Intermediari	No	(fonte OMI)
Motivo acquisto	n.n.	
Saggio variazione annuale dei prezzi immobili	-3,10%	
Rapporti mercantili (D.M. 138/98 - Personalizzato):		
- Mansarde abitabili	0,80	
- Garage, rimesse	0,50	
- Portici, terrazzi, lastrici solari	0,35	
- Box auto o posti auto coperti	0,30	
- Balconi	0,25	
- Cantine e Verande	0,60	
- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)	0,40	
- Posti auto scoperti	0,30	
- Aree scoperte comuni (per quota)	0,15	

Data di incarico: 12-lug-17
 Data di sopralluogo: 12-set-17
 Data di aggiornamento visure ipocatastali: 05-set-17
 Data di rapportodi valutazione: 15-nov-17
 Data di riferimento valore di stima: 15-nov-17

CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI:

D.M. 138/98

TIPO DI MISURA:

Rilevata da planimetria catastale con metodo grafico per il soggetto; per i comparabili da visura e da planimetria ove disponibile.

CARATTERISTICHE QUANTATIVE

- | | |
|---|------------------------|
| 1. VANI. (VAN) Costo unitario (n) | € 0,00 non applicabile |
| 2. SERVIZI IGIENICI. (SER) Costo di ricostruzione deprezzato | € 8.000,00 |
| 3. LIVELLO DI PIANO/ACCESSIBILITA' (LIV) valori (n) | -20,00% |
| 4. MANUTENZIONE. (MAN) scala cardinale (1 - 3): | € 25.000,00 |
| 5. SITUAZIONE EDILIZIA (EDIL) Conformità urb/edil, scarichi, ecc. (1-5) | € 25.000,00 |

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

- | | |
|-------------------|-------|
| 6. PANORAMA (PAN) | (0-1) |
| 7. AFFACCI (AFF) | (n) |

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche quantitative/qualitative	Comparabile 1		Comparabile 2		Comparabile 3		SUBJECT	
Prezzo	300.000,00	+ IVA	0,00		0,00		----	----
Data	12		0		0		0	
SUPERFICI	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE	REALE	COMMERCIALE
Superficie principale	150,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	290,00	290,00
Superficie mansarde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie garage, rimesse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazzi o portici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie lastrici solari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie cantine e verande	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie accessori esterni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie posti auto coperti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie terreni comuni (pro quota)	226,00	33,90	0,00	0,00	0,00	0,00	202,00	30,30
Superficie commerciale		183,90		0,00		0,00		320,30
Vani - VAN (n)	0		0		0		0	
Servizi - SER (n)	3		0		0		4	
Livello piano/Accessibilità - LIV (n)	0		0		0		1	
Manutenzione - MAN (1-3)	2		0		0		3	
Situazione Edilizia - EDIL (1-5)	4		0		0		2	
Caratteristica qualitativa 1 - PAN (0-1)	0		0		0		0	
Caratteristica qualitativa 2 - AFF (n)	0		0		0		0	

TABELLA ANALISI PREZZO MEDIO MINIMO SUPERFICIE COMMERCIALE				Prezzo medio minimo €/mq:
Teorema/Immobili	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	
1° Teorema dei prezzi (Sup. Principale e Secondaria)	1.631,32	0,00	0,00	
Prezzo medio €/mq:				1.631,32
Rapporto di posizione (fronte/retro)				0,80
Prezzo medio x Rapp. Pos. = Prezzo medio minimo				1.305,06

Analisi prezzi marginali					
Superfici	Prezzo medio	Rapporto Mercantile Personalizzato o formula	Prezzo Marginale		
Principale	1.305,06	1,00	1.305,06		
- Mansarde abitabili	1.305,06	0,80	1.044,05		
- Garage, rimesse	1.305,06	0,50	652,53		
- Portici, terrazzi	1.305,06	0,35	456,77		
- Lastrici solari con accesso diretto	1.305,06	0,30	391,52		
- Balconi	1.305,06	0,25	326,26		
- Cantine e Verande	1.305,06	0,60	783,03		
- Accessori esterni (ripostigli, soffitte non collegate, ecc.)	1.305,06	0,40	522,02		
- Posti auto coperti	1.305,06	0,30	391,52		
- Aree scoperte comuni (pro quota)	1.305,06	0,15	195,76		
VAN (n)	0,00	1,00	0,00		
SER (n)	8.000,00	C x (1 - t/n)	5.200,00	Vetustà	7
				Durata totale	20
LIV (n)		Se SUBJ >= COMP.	P * L		
		Se SUBJ < COMP.	P * (L/1+L)		
MAN (1-3)	25.000,00	1,00	25.000,00		
EDIL (1-5)	25.000,00	1,00	25.000,00		
DATA (DAT)			P * s/12		

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI			
<i>Caratteristiche / Immobili</i>	<i>Comparabile 1</i>	<i>Comparabile 2</i>	<i>Comparabile 3</i>
Prezzo	€ 300.000,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie principale	€ 182.707,99	€ 0,00	€ 0,00
Superficie mansarde	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie garage, rimesse	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie terrazzi o portici	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie lastrici solari	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie balconi	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie cantine e verande	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie accessori esterni	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie posti auto coperti	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie terreni comuni (pro quota)	-€ 4.698,21	€ 0,00	€ 0,00
VAN (n)	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
SER (n)	€ 5.200,00	€ 0,00	€ 0,00
LIV (n)	-€ 60.000,00	€ 0,00	€ 0,00
MAN (1-3)	€ 25.000,00	€ 0,00	€ 0,00
EDIL (1-5)	-€ 50.000,00	€ 0,00	€ 0,00
DATA (DAT)	-€ 9.300,00	€ 0,00	€ 0,00
SOMMATORIA	€ 388.909,79	€ 0,00	€ 0,00
COMPARABILE "CORRETTO"			

PIU' PROBABILE VALORE SUBJECT

€ 390.000,00

+ IVA

Da ciò, giungendo alla determinazione del più probabile valore da adottarsi al fine della presente valutazione peritale e tenendo conto del criterio prudenziale

il sottoscritto CTU stima in

€. 390.000,00 (diconsi euro trecentonovantamila(00) + IVA

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà sull'immobile in discorso.

9) Decurtazione a fini liquidatori.

In ossequio al dettato giudiziale, il sottoscritto procede alla decurtazione della quota del 20% sul predeterminato valore di stima.

€. 390.000 x 0,80 = **€. 312.000,00 (diconsi euro trecentododicimila/00) + IVA**

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione al gradito incarico ricevuto e con osservanza saluta e firma.

Lucca, 15/11/2017.

IL CTU
Geom. Danilo Evangelisti

