
TRIBUNALE DI PRATO
Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli



RELAZIONE TECNICA DI VENDITA DI IMMOBILI DELLA SOCIETA'

Immobili località Castelnuovo di Garfagnana

I tecnici incaricati

Prof. Ing. Paolo Spinelli

Dott. Ing. Giovanni Cardinale

Firenze, 16 gennaio 2017

INDICE

1	DESCRIZIONE E STATO DEGLI IMMOBILI.....	3
1.1	PREMESSA.....	3
1.2	LUOGO ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	3
1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	4
2	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
2.1	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	10
3	SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
3.1	PROFILO URBANISTICO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	10
3.2	PROFILO EDILIZIO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	11
4	PROVENIENZA	12
4.1	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	12
5	CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	12
6	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	12
6.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE E VINCOLI	12
7	VALUTAZIONE IMMOBILI	14
7.1	PREMESSA.....	14
7.2	CONSIDERAZIONI SUI PREZZI UNITARI	15
7.3	STIMA.....	17
8	ALLEGATI	18
8.1	ESTRATTO DI MAPPA.....	18
8.2	VISURE CATASTALI.....	18
8.3	SCHEDA DI PROGETTO REGOLAMENTO URBANISTICO	18
8.4	CONVENZIONE URBANISTICA REP. N. 3343 DEL 12.11.2007.....	18
8.5	PRESENTAZIONE VARIANTE DEL 14.07.2011	18
8.6	VERBALE DI SOPRALLUOGO	18
8.7	ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ.....	18
8.8	ACCERTAMENTO GENIO CIVILE.....	18

1 Descrizione e stato degli immobili

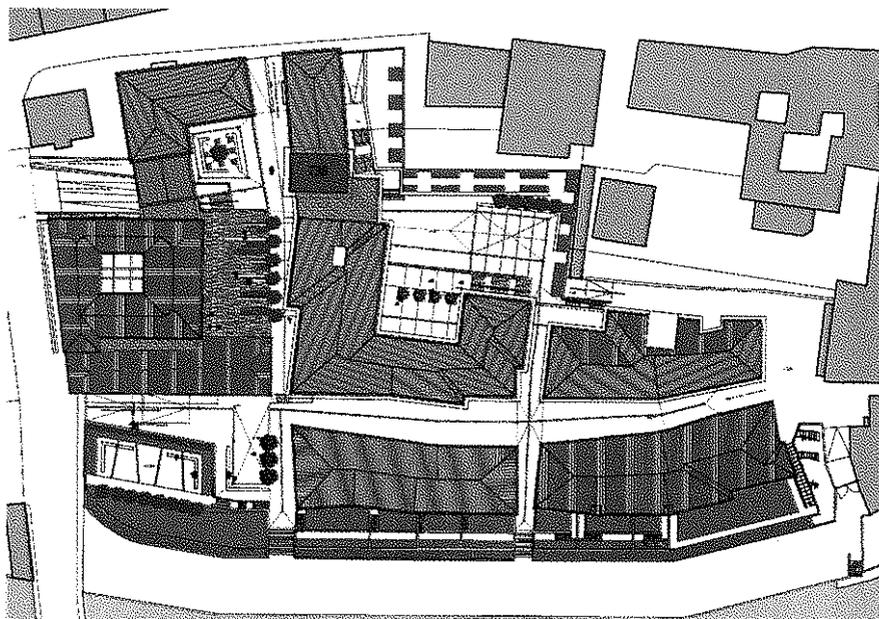
1.1 Premessa

L'oggetto riguardante la stima del complesso edilizio situato in Castelnuovo Garfagnana, provincia di Lucca, compreso tra il torrente Turrite, via della Fabbrica e via Farini. Il complesso edilizio si trova sotto il centro storico, è costituito da vari corpi di fabbrica, tutti al grezzo (strutture in c.a. ultimate) tranne uno, di forma in pianta ad "L", di cui sono state realizzate le fondazioni e i pilastri fino al primo livello, secondo il P.d.C. n.1203 del 12.11.07 e successiva variante.

Il progetto prevede la realizzazione di residenze, uffici e negozi (di media e piccola distribuzione).



Individuazione del complesso da foto aerea



Pianta copertura del progetto

1.2 Luogo ed ubicazione degli immobili

Descrizione

Complesso di fabbricati situato in Castelnuovo Garfagnana, provincia di Lucca, compreso tra il torrente Turrite, via della Fabbrica e via Farini

Confini

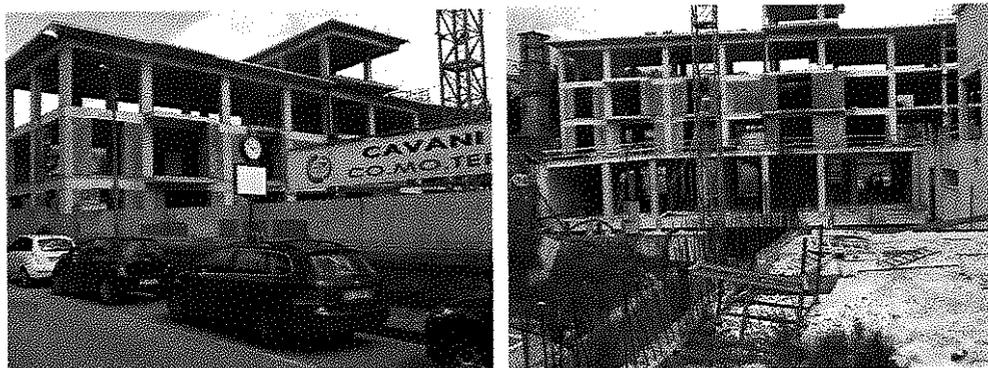
Via Farini, via della Fabbrica, torrente Turrite, salvo se altri.

1.3 Descrizione degli immobili

Come accennato in premessa il complesso edilizio consta di più corpi di fabbrica separati tra loro da viabilità e piazze. Tutti gli edifici sono realizzati con struttura in c.a.

Tutti i corpi di fabbrica hanno in comune un locale interrato adibito a parcheggio (circa 285 posti auto), il numero di piani è variabile in funzione del blocco: i blocchi sulla via principale, via Farini (quota +0.00), presentano piano interrato, piano terra, piano primo e secondo, quelli che si affacciano sul torrente Turrite, presentano piano interrato, terra, primo, secondo e terzo.

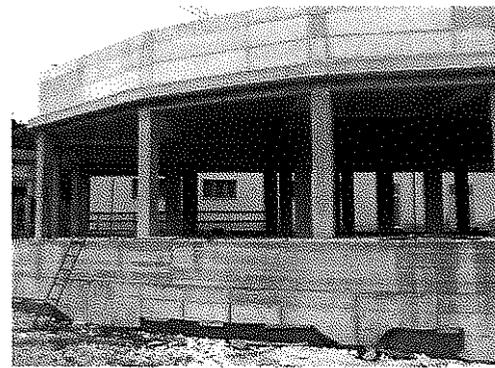
Di seguito immagini del complesso come si presenta oggi:



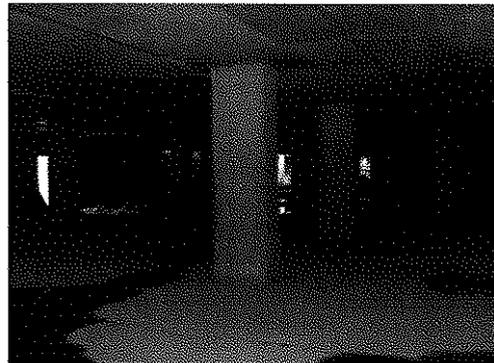
Vista del complesso da via Farini



Viste del complesso dal torrente Turrite



Viste del complesso da via della Fabbrica



Viste dell'interrato



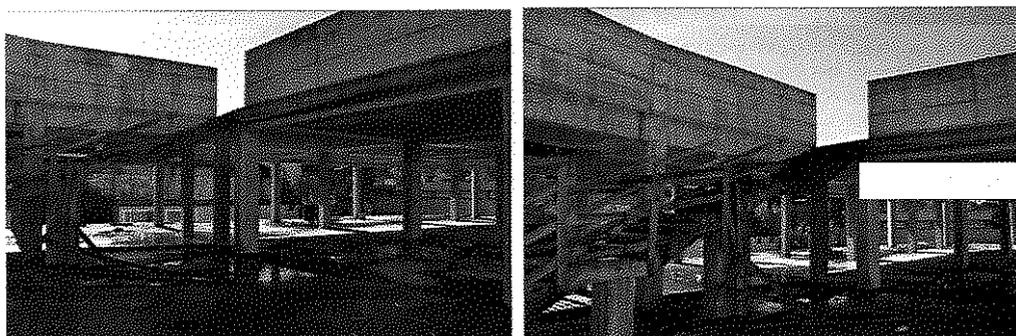
Viste dell'interrato



Vista interna del complesso



Vista interna del complesso



Vista interna del complesso

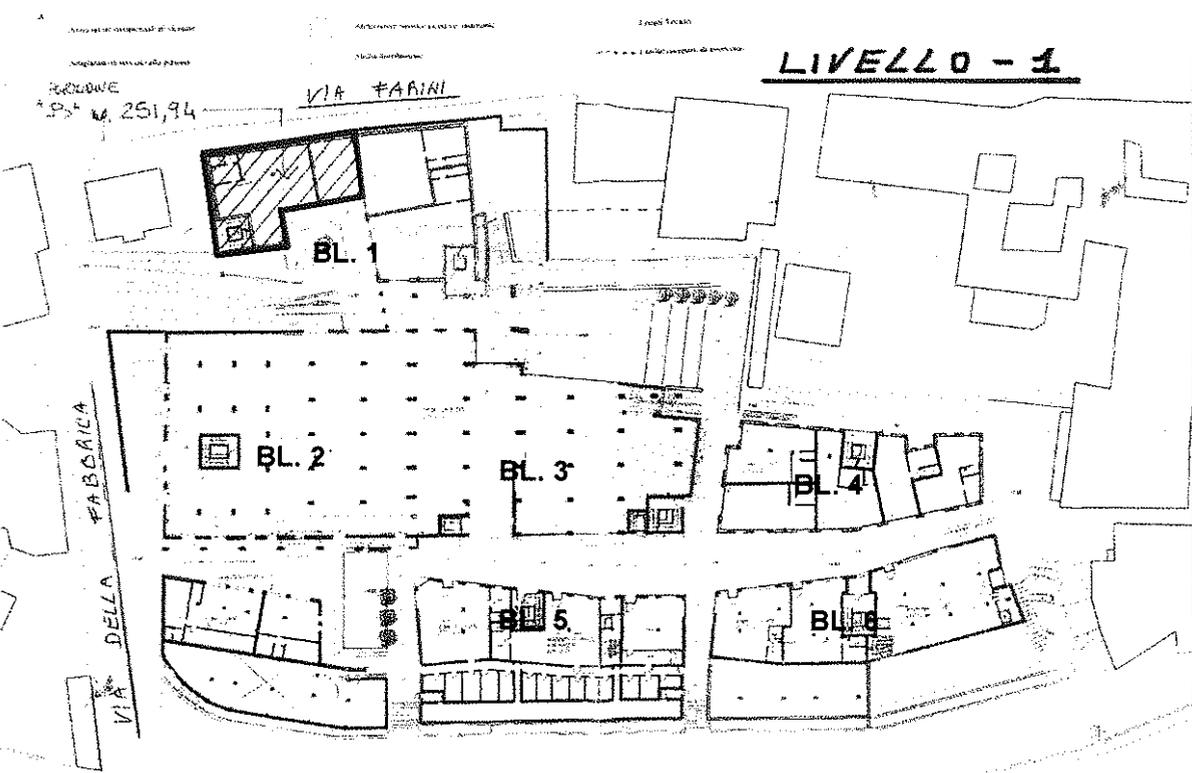
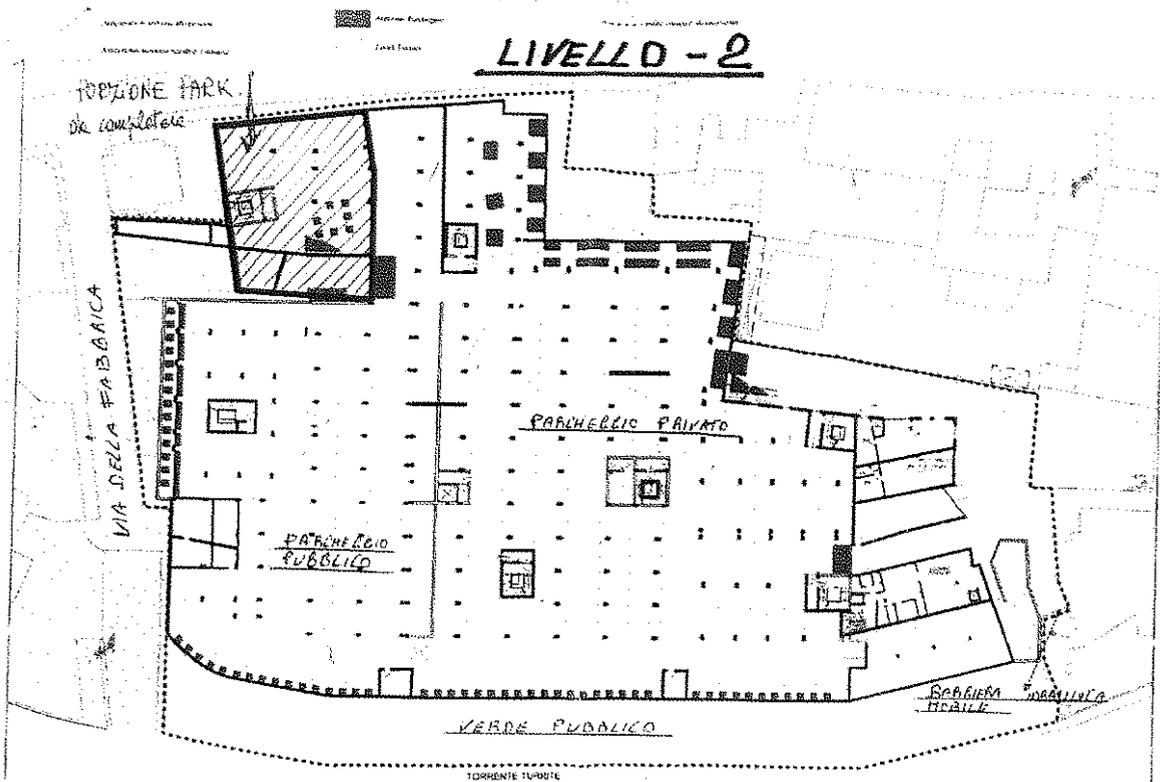


Vista interna del complesso

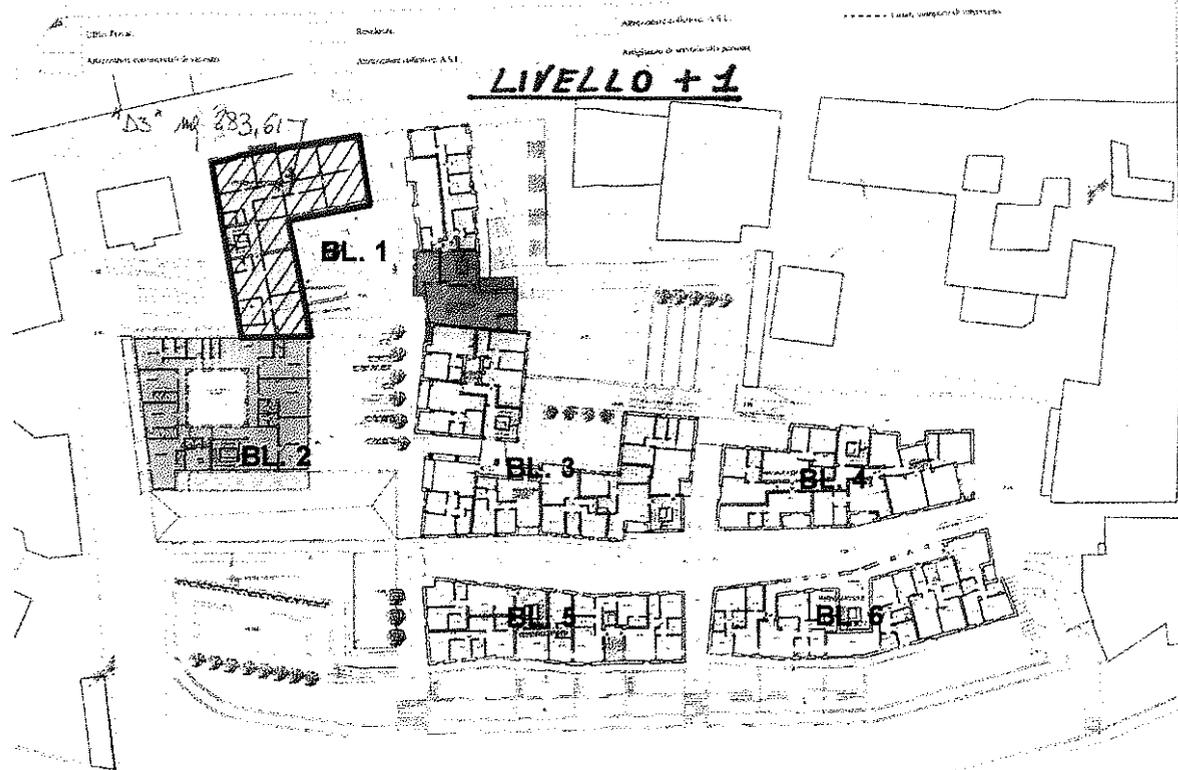
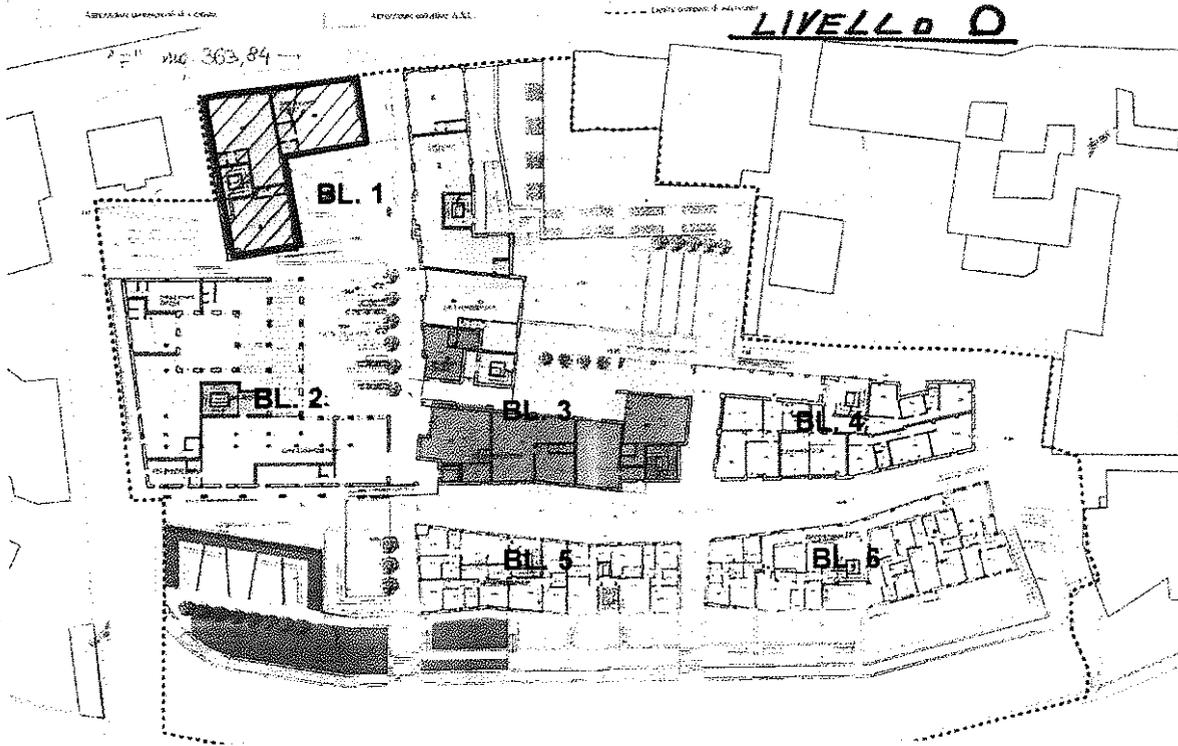
Rispetto a quanto previsto in progetto di variante non risultano completate le aree individuate in colore rosso e riportate nelle immagini sottostanti. Il rilievo di tali aree è stato realizzato dal Comune di Castelnuovo e Polizia Locale a seguito delle indagini della magistratura e verificato dagli scriventi in occasione del sopralluogo del 27.10.2016.

Planimetria stato di fatto dei vari livelli con individuazione in rosso delle parti non realizzate:

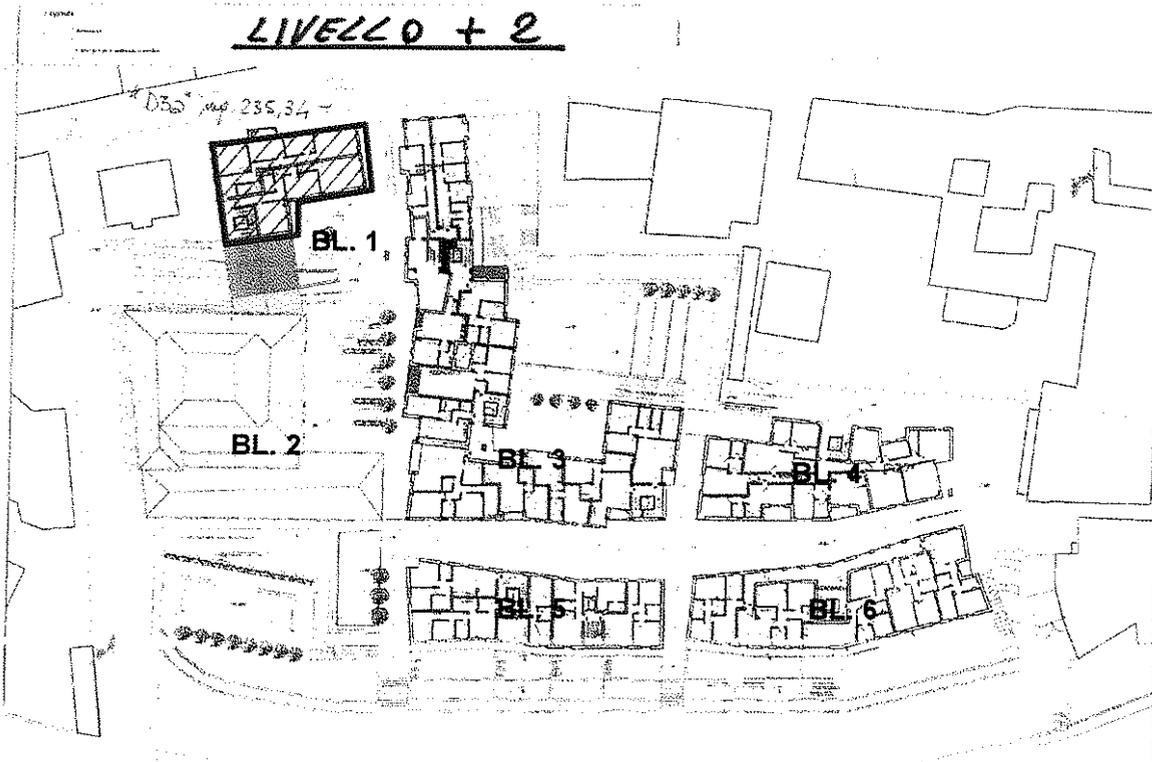
 PARTI NON REALIZZATE



 PARTI NON REALIZZATE



 PARTI NON REALIZZATE



Il volume attualmente realizzato al grezzo, oltre al parcheggio interrato è pari a mc 40.126,28 per una superficie complessiva di mq 12.983,59 (Il volume interrato del parcheggio non costituisce volume urbanistico).

Di seguito vengono riportate alcune immagini del blocco 1 da completare:



Porzione di edificio con strutture da completare



Porzione di edificio con strutture da completare

L'edificio da completare, prevede a piano terra, superfici con destinazione sia commerciale (media e piccola distribuzione), uffici che residenziale (250mq + 750mq) oltre che interrato adibito a parcheggi.

2 Identificazione catastale

2.1 Identificazione catastale degli immobili

Il complesso edilizio con resede e pertinenze insiste al catasto terreni del comune di Castelnuovo di Garfagnana nel foglio 208 particella 81 (si vedano Allegati 8.1, 8.2)

Al catasto fabbricati il complesso edilizio è censito "in corso di definizione" nella sezione urbana B foglio ALA, particella 81 sub 11, 12, 13, 16, 19, 20, 23, 25, 30, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 43, 46, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, , 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72

3 Situazione urbanistica ed edilizia

Dall' incontro del 27.10.2016 con Responsabile Settore Urbanistica, Edilizia Privata, Espropri Geom. Marcello Bernardini sono state ottenute le seguenti informazioni su profilo urbanistico e edilizio del complesso edilizio.

3.1 Profilo urbanistico del complesso immobiliare

Dal punto di vista urbanistico l'intervento riguarda la ristrutturazione urbanistica di edifici industriali ed è disciplinato dalla Scheda Progettuale n.25 presente nella Variante al Regolamento Urbanistico Comunale approvato con delibera del Consiglio Comunale n.5 del 29.03.2006 e tuttora vigente (Allegato 8.3). Secondo la Scheda Progettuale la potenzialità edificatoria risulta $V_{tot}= 56.058,269$ con le seguenti destinazioni di uso e con le seguenti quantità ammesse:

1) Uffici pubblici:	min 13% di V_{tot}
2) Servizi alle persone (centri benessere, palestre):	4% di V_{tot}
3) Attrezzature commerciali (media distribuzione):	20% di V_{tot}
4) Attrezzature commerciali di vicinato:	10.50% di V_{tot}
5) Artigianato di servizio alla persona (lavanderie, parrucchieri..):	9% di V_{tot}
6) Attrezzature turistico ricettive:	7.5% di V_{tot}
7) Uffici privati e ambulatori:	7% di V_{tot}
8) Residenza:	29% di V_{tot}

Fermo restando la previsione minima per uffici pubblici, la suddivisione percentuale prevista per le destinazioni d'uso consentite è suscettibile di una variazione massima del 10% del volume complessivo (ad esempio per le attrezzature commerciali si può avere max 30% del V_{tot} dunque $0.3 \cdot 56.058,26 \text{mc} = 16.817 \text{mc}$ - si fa riferimento al V_{tot} del Reg. Urbanistico)

In data 20.10.2016 è stata stipulato Piano Attuativo con delibera del Consiglio Comunale n.37 e in data 12.11.2007 è stata stipulata relativa Convenzione Urbanistica rep. n. 3343 (Allegato 8.4).

Il Piano Attuativo e la relativa convenzione risultano decaduti in quanto prevedevano l'esecuzione dell'intervento in cinque anni dalla data di inizio lavori 28/05/2008 restano comunque valide le previsioni legate all'intervento idraulico sul torrente Turrite e la messa in sicurezza del parcheggio a quota -2 rispetto a Via Farini mediante sistema di paratoie (si veda art. 16 della Convenzione riportata in Allegato 8.4 alla presente relazione).

3.2 Profilo edilizio del complesso immobiliare

Dal punto di vista edilizio, vengono di seguito ripercorsi gli atti autorizzativi:

- Permesso a costruire n.1203 del 12.11.2007 relativo alla ristrutturazione urbanistica del complesso immobiliare "Antica Valserchio" per un volume di mc. 56.026,28 e superficie totale di mq 21.481,00.

La concessione edilizia risulta ad oggi decaduta e i lavori non ultimati.

- Variante in corso d'opera presentata in data 14.07.2011 (Allegato 8.5) e mai ritirata per un volume tot di mc. 44.678,19 (di cui mc.40.126,28 realizzati e mc.4.551,91 da realizzare) e superficie tot di mq 14.754,9 (di cui mq 12.983,59 realizzati e mq 1.771,31 da realizzare), della quale sono scaduti i termini, quindi non piu' valida con le seguenti destinazioni di uso:

Uffici Pubblici	10%
Media dist	13%
Commerciale	15%
Artigianato	10%
Turistico/ricettivo	3%
Uffici privati	10%
Residenze	38%

- c. Rilascio permesso di costruire in sanatoria n.1284 18.02.2013 sui lavori eseguiti, riduzioni volumetriche e maggiori altezze sui blocchi 4,5,6 dovute al maggior spessore dei solai, ai sensi art. 140 della L.R. 01/2005 (Allegato 8.6 e Allegato 8.7)

Il volume realizzato al grezzo, è pari a mc. 40.126,28 per una superficie tot. di mq. 12.983,59 la cui ripartizione nelle destinazioni consentite dovrà rispettare la scheda progetto del Regolamento Urbanistico Comunale.

A causa del fallimento dell'impresa, il cantiere è chiuso da fine 2011.

Le strutture in c.a. sono state progettate secondo NTC2008 (si veda Allegato 8.8), non è stata presentata la variante al genio civile per la riduzione dei volumi e incremento altezze. Nessun blocco è stato collaudato.

4 Provenienza

4.1 Provenienza degli immobili

Il complesso industriale oggetto di ristrutturazione urbanistica è pervenuto alla

per atto di fusione per incorporazione della società mediante atto rep.n.41.861 recc.n.13.463 del 28.05.2008 del Notaio Fabio Monaco, notaio in Viareggio, iscritto nel collegio notarile di Lucca.

5 Certificazione energetica

Non presente in quanto tutto il complesso immobiliare è al grezzo.

6 Destinazione urbanistica dell'area

6.1 Destinazione urbanistica del complesso immobiliare e vincoli

Il complesso immobiliare non risulta soggetto a vincolo paesaggistico.

È presente il vincolo idraulico come indicato anche in Convezione Urbanistica (Allegato 8.4).

Ad oggi sono stati realizzati al grezzo mc 40.126,28 per una superficie di mq 12.983,59, la cui ripartizione nelle destinazioni urbanistiche dovrà rispettare la scheda di progetto del Regolamento urbanistico (Allegato 8.3)

La sanatoria prevedeva il completamento di alcune parti per mc 4.551,91 per una superficie di mq 1.771,31.

A livello autorizzativo si possono presentare due scenari:

- SCENARIO 1: Completamento dell'edificio attualmente al grezzo secondo la riduzione volumetrica soggetto a permesso a costruire da convenzionare in conformità al piano di utilizzo che dovrà essere presentato ed approvato dal Consiglio Comunale ai sensi della Legge Regionale 65/2014
- SCENARIO 2: Realizzazione dell'ulteriore volume previsto in sanatoria di mc 4.551,91 rispetto a quanto adesso realizzato o raggiungimento del volume previsto nel Regolamento Urbanistico (mc 56.058,269) soggetto a nuova verifica urbanistica connessa alle sopraggiunte disposizioni normative sui vincoli idraulici e nuova approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Lo SCENARIO 1, alla luce delle valutazioni espresse al capitolo successivo, risulta lo scenario più probabile e comporta un iter autorizzativo più breve in quanto le modifiche al Piano che non comportino aumento delle superfici e dei volumi devono essere approvate dal Consiglio Comunale con un atto unico.

Gli oneri per del permesso a costruire, circa € 850.000,00 sono stati pagati.

7 Valutazione immobili

7.1 Premessa

Ai fini della valutazione degli immobili sono stati contattati sia l'ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Castelnuovo Garfagnana sia alcune agenzie immobiliari del territorio al fine di approfondire le destinazioni d'uso più richieste.

Dai colloqui è emerso che l'intervento previsto da Regolamento Urbanistico (Vtot= mc 56.058,269) e dalla successiva Variante (Vtot=mc 44.678,19) risulta non congruo per l'abitato di Castelnuovo Garfagnana che conta ad oggi circa 6.100 abitanti e che sta registrando negli ultimi anni un allontanamento dei giovani dal centro città dovuto alla chiusura di alcune importanti fabbriche locali (Valserchio, Plinc e altre).

In particolare la Variante prevede:

		mq	mc
Uffici Asl	10%	1544	4676
Media distr.	13%	1988	6019
Commerciale	15%	2204	6675
Artigianato	10%	1477	4472
Turistico/ricettivo	3%	456	1381
Uffici privati	10%	1441	4364
Residenze	38%	5644	17091
		14755	44678

Già i progettisti poco dopo l'inizio dei lavori, avevano presentato variante per riduzione dei volumi, circa 12.000 mc rispetto al progetto del permesso a costruire, mai più ritirata.

Ad oggi le residenze possono interessare soprattutto gli anziani in quanto trovandosi vicino al centro possono facilmente accedere a tutti i servizi che ancora il centro offre (posta, banca, farmacia, minimarket, etc...) e piccoli esercizi commerciali.

Per la parte commerciale possono essere interessati la media distribuzione, supermercati con superficie di vendita minore di 1000 mq, e negozi di elettronica, piccoli esercizi commerciali in modo da creare una piccola galleria commerciale.

Dagli elementi sopra esposti è opportuno ripensare ad un ridimensionamento dell'intervento, ad esempio si potrebbe prevedere la demolizione di fabbricati lungo la Turrite (blocchi 5 e 6 indicati nelle figure al cap.1) e l'edificio tra blocco 5 e blocco 2 per un totale di circa 5.000 mq, la trasformazione delle aree in aree a verde e parcheggi, e il non completamento di porzione del blocco 1. Si avrebbe:

$$\text{Superficie totale} = 12.983\text{mq} - 5.000\text{mq} = 7.983\text{mq}$$

Ai fini estimativi, sulla scorta delle informazioni reperite sul posto, si ipotizzano le seguenti destinazioni d'uso:

	mq	Incidenza su sup.totale
commerciale	2794	35%
media distr	1197	15%
uffici pubb	1197	15%
uffici privati	798	10%
artigianato	399	5%
residenze	1597	20%
tot	7983	

7.2 Considerazioni sui prezzi unitari

Per la stima dei prezzi unitari si sono utilizzate le seguenti fonti

1. Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), istituto dell'Agazia del Territorio che rileva ed elabora le informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari con sede a Roma, in largo Leopardi. Rilevazioni del primo semestre 2016
2. Consulenze di Agenzie Immobiliari in loco.
 - Residenze

Dalla fonte 1. si ricava un prezzo a mq variabile fra 1.100 €/mq e 1.500 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: CASTELNUOVO GARFAGNANA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1500	L	4,2	5,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1250	L	3,6	4,4	N
Box	NORMALE	500	700	L			
Ville e Villini	NORMALE	1700	2000	L			

La fonte 2. ha confermato il valore massimo della forchetta per immobili nuovi con finiture di buon

livello.

Si adotta pertanto il valore massimo della forchetta pari a 1.500 €/mq

- Negozi

Dalla fonte 1. si ricava un prezzo a mq variabile fra 1.300 €/mq e 1.600 €/mq

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: LUCCA

Comune: CASTELNUOVO GARFAGNANA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1300	1600	L	5,4	6,6	N

La fonte 2. ha confermato il valore massimo della forchetta per immobili nuovi con finiture di buon livello.

Si adotta pertanto il valore massimo della forchetta pari a 1.600 €/mq

- Uffici

Dalla fonte 1. si ricava un prezzo a mq variabile fra 1.000 €/mq e 1.400 €/mq

Provincia: LUCCA

Comune: CASTELNUOVO GARFAGNANA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO -

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziana

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1000	1400	L	4,1	5,8	N

Si adotta pertanto il valore massimo della forchetta pari a 1.400 €/mq

Le valutazioni a mq sopra esposte sono comprensive dei parcheggi di pertinenza

Pertanto i prezzi a mq assunti nella valutazione risultano:

Prezzi di vendita a mq	
Residenze:	1.500 €/mq
Negozi:	1.600 €/mq
Uffici:	1.400 €/mq

7.3 Stima

Dai prezzi a mq ricavati sopra è possibile calcolare il prezzo di vendita degli immobili considerata la riduzione di superficie a 7.983mq.

	mq	incidenza	prezzo di vendita€/mq	tot
commerciale	2794	35%	1600	€ 4.470.480,00
media distr	1197	15%	1600	€ 1.915.920,00
uffici pubb	1197	15%	1400	€ 1.676.430,00
uffici privati	798	10%	1400	€ 1.117.620,00
artigianato	399	5%	1600	€ 638.640,00
residenze	1597	20%	1500	€ 2.394.900,00
tot	7983			€

Per trovare il valore attuale degli immobili occorre sottrarre al valore sopra indicato:

1. L'utile di impresa che si considera il 15% del prezzo di vendita: € 1.832.098
2. Il costo di completamento che viene stimato in € 800/mq: € 6.386.400
3. La demolizione di circa 5000 mq che viene stimata in: € 450.000
4. Oneri per spese tecniche 2% dei lavori di completamento: € 125.000

Gli oneri urbanistici sono già stati corrisposti.

Dunque si ha:

€ 12.213.990,00 – € 1.832.098 – € 6.386.400 - € 450.000 - € 125.000 = € 3.420.492 arrotondati a € 3.420.000

Il valore del complesso immobiliare è pertanto € **3.420.000**

8 Allegati

- 8.1 *Estratto di mappa*
- 8.2 *Visure catastali*
- 8.3 *Scheda di progetto Regolamento Urbanistico*
- 8.4 *Convenzione Urbanistica rep. n. 3343 del 12.11.2007*
- 8.5 *Presentazione variante del 14.07.2011*
- 8.6 *Verbale di sopralluogo*
- 8.7 *Accertamento di conformità*
- 8.8 *Accertamento Genio Civile*