

REPERTORIO N. 142.610

VERBALE DI GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici ed il giorno otto del mese di gennaio

8 GENNAIO 2016

in Lucca e nel mio studio in Viale San Concordio n. 118.

Innanzi a me Dottor GAETANO RASPINI, Notaio in Lucca, iscritto presso
il Collegio Notarile del Distretto di Lucca, è presente il signor:

- KOSTNER BRUNO nato a Ostellato (FE) il 27 settembre 1941, domici-
liato in Lucca, frazione S.Concordio, via Guidiccioni Trav. I n. 24, codice fi-
scale KST BRN 41P27 G184H;

iscritto nel Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Lucca al n. 60;

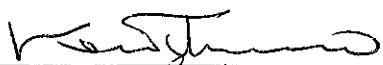
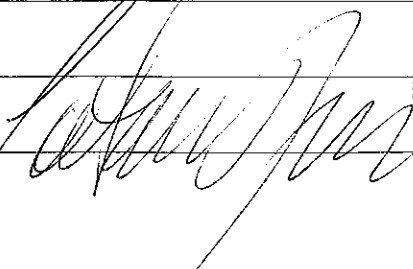
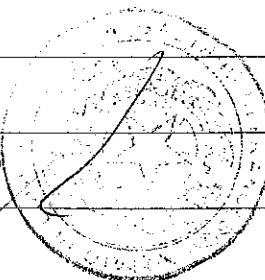
- comparente della cui identità personale io Notaio sono certo, il quale ha
chiesto di asseverare con giuramento la relazione peritale che si allega al
presente atto quale inserto di lettera "A".

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale,
presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula:

**"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO L'INCA-
RICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA
VERITA'".**

Ho letto questo atto al comparente che lo approva e con me lo sottoscrive.

Scritto da persona di mia fiducia occupa una pagina di un foglio fin qui.

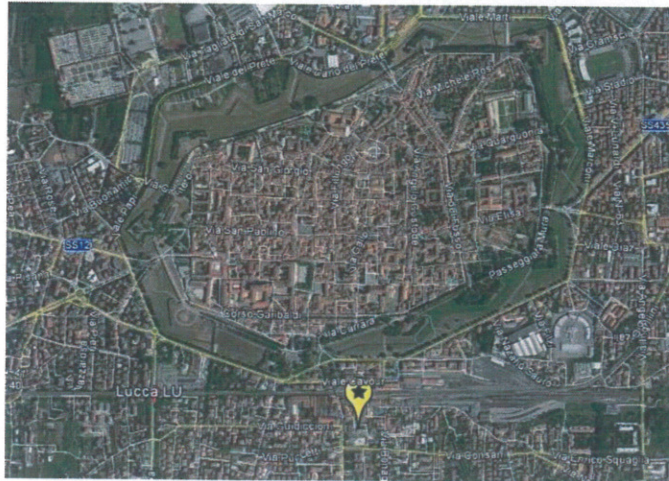




ALLEGATO "A" AL N° 142610
DI REPERTORIO

PERIZIA di STIMA

Committente : GESAM S.p.A.

Complesso Immobiliare in via Nottolini S. Concordio Lucca



il Tecnico Per. Ed. Bruno Kostner
Studio Tecnico Associato Kostner - 55100 Lucca, Via Guidiccioni Trav. n° 24
Tel. 0583 582214 fax. 0583 319476 - email studio_kostner@tin.it

[Handwritten signature]

[Circular stamp: TRIBUNALE DI LUCCA, SEZIONE DI GIURISDIZIONE CIVILE, N. 142610/2010]

PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: *Stima del complesso immobiliare di proprietà della società Gesam Spa posto in Comune di Lucca, fraz. S. Concordio, via Nottolini n.34.*

Il sottoscritto Perito Edile Bruno Kostner nato a Ostellato (Fe) il 27-09-1941 residente in Lucca e libero professionista con studio in San. Concordio, Via Guidiccioni , trav. I N° 24 è stato incaricato con lettera del 24 novembre 2014 , prot.n. 29348 ,dall'Ing. Fabio Vantaggiato nella qualità di Direttore Generale della Soc. Gesam Spa, di redigere una perizia estimativa del complesso immobiliare in oggetto assegnando il quesito :

stima del valore attuale del complesso immobiliare posto in via Nottolini 34, fraz. S. Concordio (Lucca) di proprietà della soc. Gesam Spa mediante predisposizione e redazione di una perizia che tenga conto della destinazione urbanistica dell'area nonché dello stato attuale dei luoghi.



[Handwritten signature]

[Circular stamp of the studio, partially legible: "STUDIO TECNICO ASSOCIATO KOSTNER"]



Foto aerea - in rosso è evidenziato il perimetro del complesso oggetto di stima

PREMESSA

Ricevuto l'incarico lo scrivente ha svolto gli opportuni accertamenti presso i pubblici uffici al fine di acquisire tutti i possibili dati tecnici necessari per individuare la consistenza immobiliare degli immobili oggetto di stima, ed in particolare sono stati svolti i seguenti accertamenti preliminari:

- A) visure presso L'ufficio del Territorio (catasto) per l'acquisizione delle visure relative ai dati identificativi degli immobili nonché le planimetrie catastali;
- B) Acquisizione del P.D.C. in corso (n° 110 del 2008 e variante n° 80 del 2012), il primo permesso del 2008 è intestato a GESAM s.p.a., mentre il secondo permesso è rilasciato a nome della GESAM s.p.a. e della POLIS s.p.a., in quanto ciascuna proprietaria di una porzione dell'area oggetto di intervento. Dall'esame dei citati atti autorizzativi è possibile verificare e/o accertare la tipologia di intervento prevista sui singoli fabbricati facenti parte del complesso, e la destinazione finale ;

[Handwritten signature]

[Circular stamp: STUDIO TECNICO ASSOCIATO KOSTNER]

- *C) In merito alla verifica della conformità urbanistica* degli edifici, lo scrivente si è limitato solo ad elencare gli atti autorizzativi, senza eseguire alcun rilievo dello stato attuale e quindi senza riscontrare direttamente la conformità urbanistica dei fabbricati oggetto di stima. Comunque considerato che, per gli immobili di cui al cespite B, recentemente sono stati rilasciati due nuovi atti autorizzativi (e che per la richiesta e il rilascio di tali atti è condizione indispensabile la conformità urbanistica degli immobili), si ritiene di poter considerare come assentita la conformità urbanistica degli immobili oggetto di intervento;
- *D) sopralluoghi agli immobili costituiti da tre edifici principali* corredati di ampia resede circostante sulla quale si elevano manufatti ad uso ripostigli e tettoie. Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca come segue:
 - foglio 128 mappale 629 la palazzina oggi adibita ad uffici della società;
 - foglio 128 mappale 219 sub.3 vecchio edificio ex officina corredato di manufatti ad uso ripostigli e tettoie;
 - foglio 128 mappale 630, il fabbricato adibito ad uffici tecnici , servizi e spogliatoi del personale tecnico ;
- *E) svolgimento di indagini tecnico-economiche* nel settore delle compravendite e del mercato immobiliare in generale per l'acquisizione di elementi economici comparativi per immobili simili o assimilabili, sia riferiti alle zone di cui trattasi che ad altri della piana lucchese . Il tutto visto nel contesto dell'andamento del mercato immobiliare che risente fortemente della crisi economica – finanziaria e produttiva nazionale che ha da oltre cinque anni ridotto drasticamente la domanda mentre ha aumentato l'offerta di immobili, creando i presupposti per una sensibile riduzione del valore degli immobili. La riduzione dei prezzi del mercato immobiliare è rilevabile anche dall'analisi del volume delle compravendite che si sviluppano in un anno, dall'esame dei dati riportati nel Rapporto Immobiliare 2015 dell'Agenzia delle Entrate per il comparto non residenziale, redatto sulla base dei valori e dei volumi rilevati dall'O.M.I. sino al 2014, si nota che il volume delle compravendite è sempre in calo per la destinazione uffici, mentre risulta leggermente in ripresa per la destinazione commerciale .

In appresso si riportano due tabelle desunte dal Rapporto Immobiliare 2015 e 2014 della Agenzia delle Entrate per le destinazioni non residenziali. Dal grafico riepilogativo si evince inoltre l'evoluzione che ha avuto il numero delle compravendite immobiliari dal 2004 a oggi.

- In merito al numero delle compravendite:

Dalle citate pubblicazioni si ricava che nel Centro Italia, nel 2014, vi è stato un leggero incremento del numero di compravendite nel settore **commerciale** + 3,6 %, mentre nel 2013 vi era stata una flessione del - 5,2%. In merito al settore **terziario-uffici** nel 2014, si è verificata una ulteriore flessione del numero di compravendite del - 14,4 %, che si aggiunge alla riduzione già registrata negli anni precedenti con un valore nel 2013 di - 7,7 %.

Tabella 5: Variazione % del NTN 2013/14 tipologie non residenziali

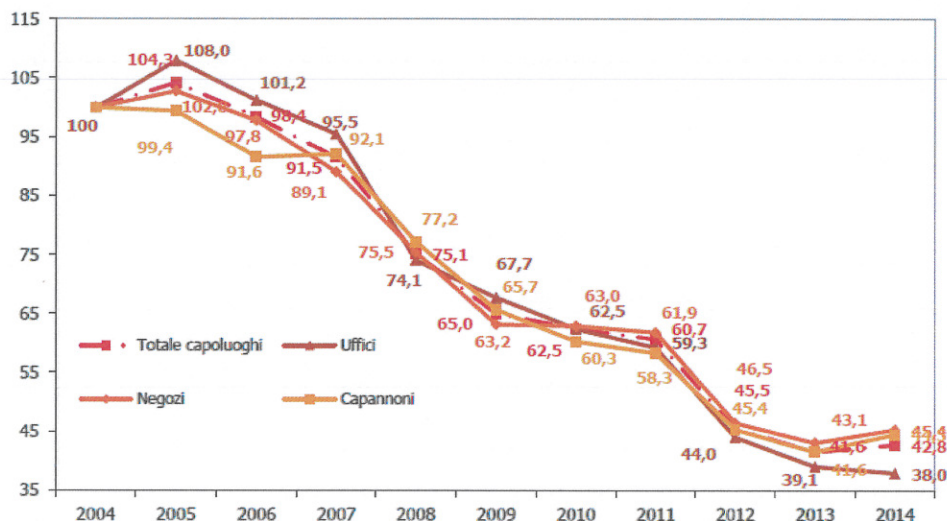
Var. % NTN 2013/14	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-6,5%	4,1%	8,9%	2,6%	2,3%
Nord Ovest	-3,4%	10,2%	8,6%	6,4%	7,1%
Centro	-14,4%	3,6%	-4,8%	-2,1%	-2,2%
Sud	4,5%	5,3%	-3,9%	3,5%	6,1%
Isole	4,9%	-2,6%	-19,6%	-3,7%	-5,3%
ITALIA	-5,0%	5,4%	3,6%	2,5%	3,0%

Tabella 5: Variazione % del NTN 2012/13 tipologie non residenziali

Var. % NTN 2012/2013	uffici	negozi	capannoni	Totale (uff., neg. e cap.)	Totale non res.
Nord Est	-15,8%	-5,4%	-7,3%	-9,1%	-8,0%
Nord Ovest	-5,2%	-12,5%	-10,3%	-10,2%	-9,2%
Centro	-7,7%	-5,2%	3,8%	-4,3%	-3,2%
Sud	-15,2%	-10,8%	-14,5%	-12,3%	-12,0%
Isole	-18,5%	-12,5%	-4,3%	-12,6%	-9,4%
ITALIA	-10,8%	-9,3%	-7,7%	-9,3%	-8,2%

Nel grafico ripotato di seguito, riepilogativo a livello nazionale, è rappresentato l'andamento annuale del volume delle compravendite per le varie destinazioni. Come si nota negli ultimi anni vi è stata una continua riduzione del numero di compravendite

Figura 4: Indice NTN per il settore non residenziale nazionale e solo capoluoghi



. 0 . 0 .

NOTA BENE: Nella stima del complesso, lo scrivente non ha preso in considerazione le problematiche di inquinamento ambientale che possono gravare sui terreni a corredo dei fabbricati in oggetto, dato l'originario utilizzo del fabbricato principale per la produzione di gas derivato dal carbon fossile. Problematiche già riscontrate nell'intervento di cui al fabbricato C (fabbricato POLIS) come rilevato e indicato nel P.d.C. n. 80/2012 .

- Nella Concessione n° 80 del 2012, si richiamano tutte le condizioni di cui al P.d.C. 110 del 2008, e si fa cenno alla problematica inerente l'inquinamento dell'area, riferendosi ad una determina dirigenziale, prescrivendo :” Si prescrive che, in ragione del procedimento avviato a fronte dell'adozione della sopra richiamata determina dirigenziale n. 2347/2011 (approvazione del piano di caratterizzazione dell'area di proprietà GESAM), l'inizio dei lavori di realizzazione dell'opera oggetto del presente permesso di costruire sull'area di proprietà GESAM spa è condizionato al rilascio della certificazione di avvenuta bonifica di cui all'art. 57, comma 1, DPGRT 14R/2004 e di cui all'art. 248, comma 2, D.Lgs. 152/2006, ovvero al rilascio di certificazione della non necessità di bonifica di cui all'art. 59 DPGRT 14R/2004 .“

. 0 .

RELAZIONE

Breve descrizione del complesso immobiliare

Complesso immobiliare ex Officine Italgas attualmente sede della società GESAM Spa, costituito da tre edifici principali destinati ad uffici, servizi dell'attività della società e parte in disuso, corredati di ampia resede circostante asfaltata, ad uso viabilità e parcheggio mezzi, sulla quale si elevano alcuni manufatti di servizio adibiti a ripostigli, tettoie e locale tecnico, nonché cabina Enel. Il tutto è recintato e lungo la via Nottolini è presente muretto con sovrastante cancellata dotata di cancello pedonale e di ampio cancello carrabile con apertura automatica. Il complesso si eleva su un'area della superficie catastale di mq. 7.224,00. Il tutto posto in Comune di Lucca, frazione S. Concordio, via Nottolini con ingresso dal civico n.34.

Più precisamente gli edifici sono così distribuiti:

A) Palazzina per uffici

Si tratta di una costruzione elevata su due piani oltre soffitta, adibita ad uffici e sede amministrativa della società GESAM Spa, posto in fregio alla via Nottolini, così composto: al piano terra di sala di front-office per gli utenti, uffici amministrativi e servizi igienici; al piano primo, al quale si accede con vano scale interno e ascensore, sette vani per uffici corredati di servizi igienici e ampio terrazzo, al piano secondo-soffitta (con altezza media di circa 1,50 ml), al quale si accede direttamente con il vano scale che conduce anche al piano primo, vani ad uso ripostiglio. E' corredata di resede su tre lati (della sup. catastale di mq. 1085), sulla quale si eleva, nell'angolo sud-ovest, manufatto in muratura adeso all'edificio per uffici tecnici di cui al punto C.



Consistenza dell'immobile

Le superfici indicate in appresso sono state rilevate dalle planimetrie catastali in scala 1:500 .

▪ Superficie lorda Piano Terreno.....	mq. 320,00
▪ Superficie lorda Piano Primo al netto del vano scale.....	mq. 240,00
▪ Superficie lorda Piano Soffitta al netto del vano scale...	mq. 240,00
▪ Terrazzo piano primo.....	mq. 60,00
▪ Ripostiglio esterno.....	mq. 25,00
▪ Resede catastale al netto del fabbricato e rip.esterno.....	mq. 740,00

Superficie Commerciale calcolata in base alla norma UNI

Per il piano soffitta, vista la limitata altezza in gronda di alcune porzioni di essa che ne permettono solo un utilizzo parziale, nel calcolo della superficie commerciale si ritiene di applicare una incidenza percentuale del 30% ridotta rispetto a quanto previsto dalla norma .

Superficie commerciale dell'edificio..... mq. 727,00

1

Caratteristiche costruttive e rifiniture dell'edificio

- Struttura portante in muratura con solaio in laterizio;
- Manto di copertura in tegole di cotto;
- Infissi in alluminio;
- Pavimenti interni ...;
- Impianto elettrico parte incassato e parte in canaletta;
- Impianto di riscaldamento a termoconvettori;
- Impianto di climatizzazione

Stato di uso e manutenzione : Allo stato l'edificio si presenta in discrete condizioni di conservazione ed uso, sia all'interno che all'esterno .

Previsioni Progettuali

Negli atti autorizzativi in corso, P.D.C. n° 110 del 2008 e variante n° 80 del 2012, non è previsto alcun tipo di intervento, tranne la demolizione del ripostiglio esterno ubicato sulla resede nell'angolo sud-ovest .

. 0 . 0 . 0 .

B) Fabbricato denominato "La Cattedrale" e altro fabbricato denominato "l'Officina"

Fabbricato "La Cattedrale", vecchio edificio elevato al solo piano terra di forma rettangolare, a tutta altezza (altezza interna in gronda circa ml 9,00) costituito da un ampio locale ad uso officina oggi in disuso. Lungo il prospetto nord, adeso al corpo principale, è presente un copro di fabbrica minore elevato al solo piano terra (con altezza interna variabile da circa 4,00 ml a 6,00 ml), costituito da un vano per magazzino, oltre a porticato (con altezza di circa ml 4,60) . E' corredato di ampia resede con accesso carrabile da Via Nottolini, oltre che dalla resede del fabbricato A. Lungo il confine di levante della resede, in prossimità dell'ingresso carrabile,

sono presenti alcuni manufatti adibiti a ripostigli e tettoie oltre a cabina Enel e locale tecnico.

Fabbricato "L'Officina", è composto da una serie di volumetrie per autorimessa poste in aderenza al muro di confine lungo tutto il perimetro EST /SUD; dette volumetrie sono realizzate in parte in muratura, in parte in struttura metallica tubolare e copertura in ondulato, già oggetto di domanda di sanatoria edilizia a seguito della quale è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria n° 1562 in data 22 gennaio 2004.

La resede catastale (mapp. 219) ha una superficie complessiva di mq. 3799.

L'edificio "La Cattedrale" è oggetto di vincolo storico-artistico di cui al Provvedimento con Decreto del Ministero dei Beni le Attività Culturali Direzione Generale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana n.71 del 09.05.2005 con il quale il fabbricato denominato "La Cattedrale" è stato dichiarato immobile di particolare interesse storico-artistico ai sensi e per gli effetti del D.Lgs n.42/2004.

"La Cattedrale"



9

“L’Officina”



Consistenza attuale degli immobili

“La Cattedrale”

▪ Superficie Coperta edificio principale (h 9,00 ml).....	mq. 365,00
▪ Superficie lorda fabbricato adeso a nord.....	mq. 140,00
▪ Superficie lorda tettoia-portico adeso a nord	mq. 60,00
▪ Ripostigli presenti sulla resede.....	mq. 60,00
▪ Altra tettoia presente sulla resede	mq. 55,00
▪ Cabina Enel	mq. 15,00

“L’Officina”

▪ Superficie lorda autorimessa	mq. 120,00
▪ Superficie lorda tettoia	mq. 220,00
▪ Resede catastale al netto dei fabbricati	mq. 2.764,00

. 0 .



Caratteristiche costruttive e rifiniture dell'edificio

La Cattedrale

- Struttura portante in muratura mista di pietra e mattoni con finestre semicircolari presenti su tutti i lati sotto la quota di gronda; sono presenti anche aperture rettangolari su tutti i lati tamponate in epoca successiva a quella di costruzione.
- Copertura del fabbricato principale realizzata con capriate di ferro con due falde più piccole sopraelevate in corrispondenza del colmo; il manto è in lamiera che ha sostituito quello in Eternit.
- Il fabbricato adeso a nord all'edificio principale ha copertura in travi e travicelli di legno;
- La tettoia adesa al fabbricato principale ha copertura quasi piana in laterizio armato, con colonne in muratura.
- Sui lato nord ed ovest è presente marciapiede in battuto di cemento.
- Le altre tettoie e i ripostigli di corredo sono realizzati parte in muratura e in parte in struttura metallica tubolare e copertura in ondolato.

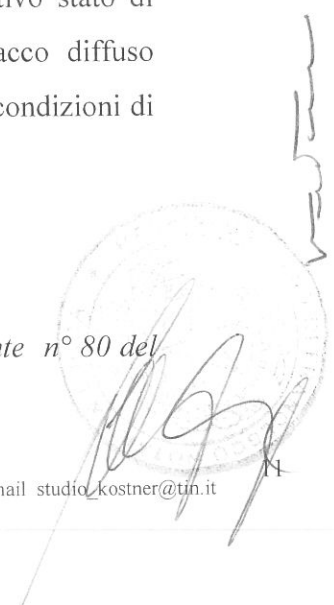
L'Officina

- Le tettoie sono realizzate parte in gran parte in struttura metallica tubolare e copertura in ondolato e in parte in murature.
- La rimessa è realizzata con struttura in muratura.

Stato di uso e manutenzione : L'intero complesso si presenta in cattivo stato di conservazione come si evince dalle fotografie allegate , con distacco diffuso dell'intonaco . Anche i manufatti di corredo si presentano in mediocri condizioni di uso e manutenzione.

Previsioni Progettuali

Negli atti autorizzativi in corso, P.D.C. n° 110 del 2008 e variante n° 80 del 2012, sono previsti i seguenti interventi:

A large, stylized handwritten signature is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be in dark ink.

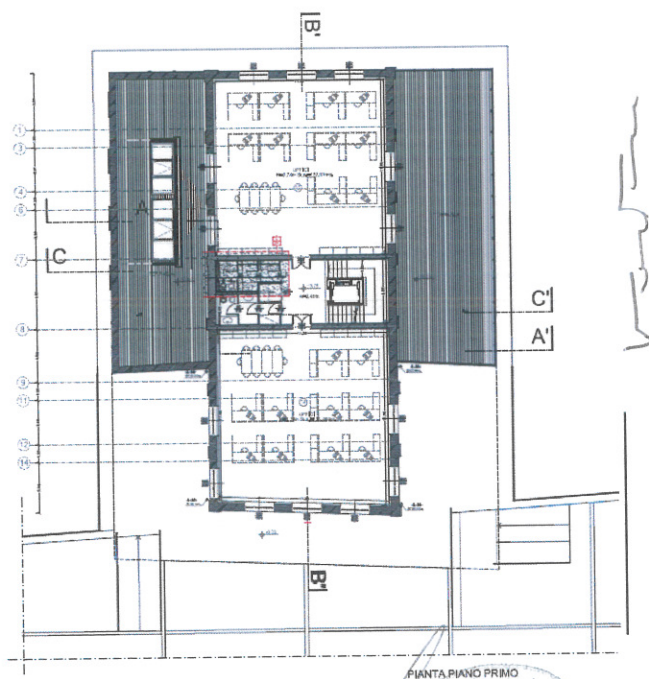
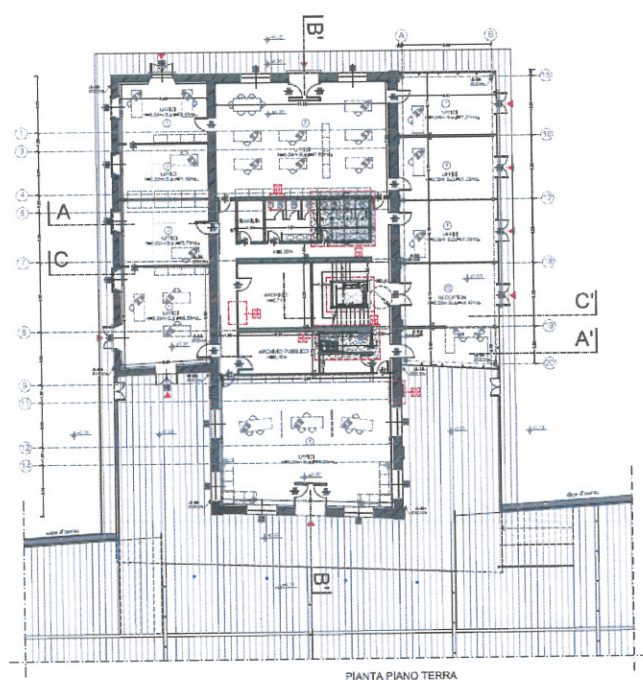
“La Cattedrale”

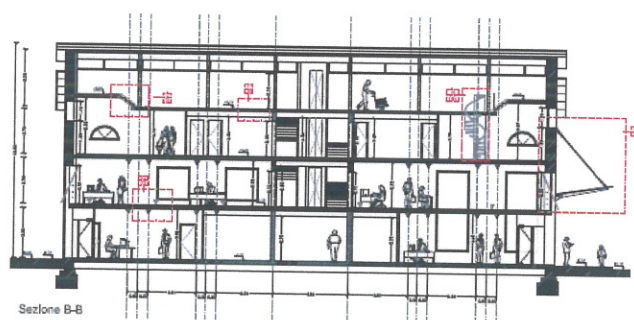
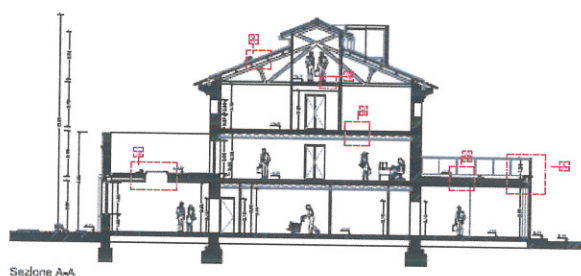
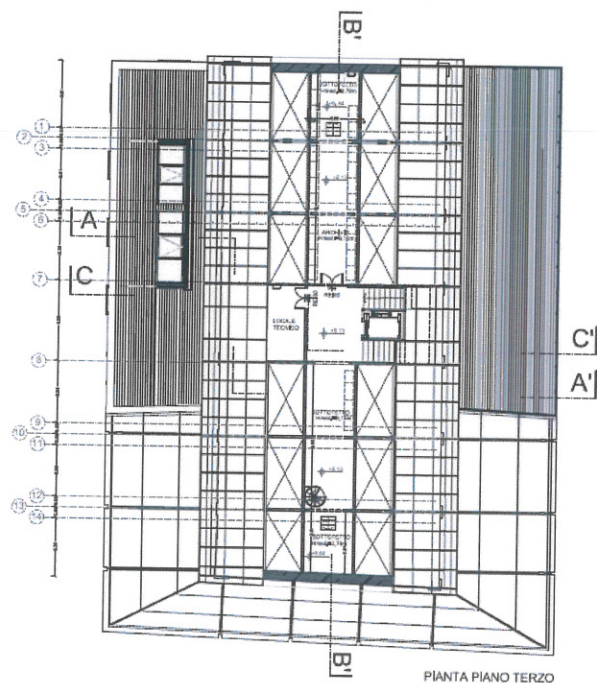
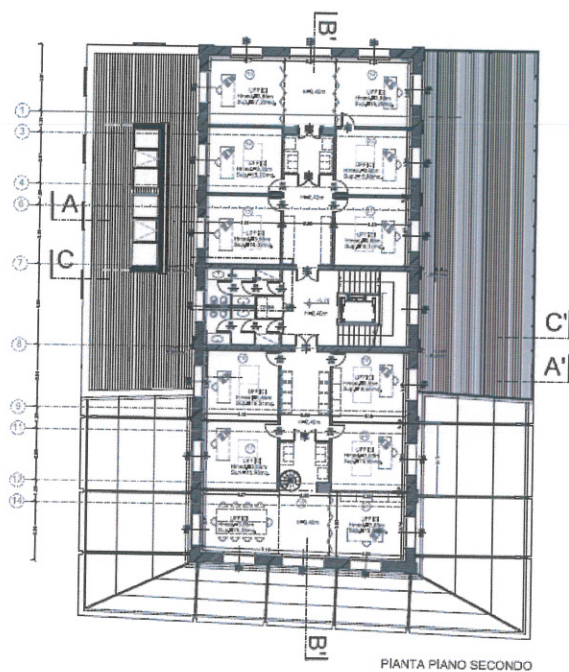
Era previsto il riutilizzo per realizzare la nuova sede AMMINISTRATIVA TECNICA e COMMERCIALE della Soc. GESAM; in particolare, come evidenziato nella relazione allegata ai progetti : PIANO TERRA : front office per le attività di sportello Gesam e uffici amministrativi/tecnici; PIANO PRIMO SECONDO E TERZO con soppalco ad uso uffici amministrativi/tecnici.

Più in dettaglio l'intervento in progetto prevede la realizzazione di una serie di opere che si caratterizzano tutte per la loro totale indipendenza dalla struttura esistente, distinguendosi per l'utilizzo di materiali diverso dall'esistente (acciaio e vetro). In particolare l'intervento in progetto prevede:

1. la realizzazione sul lato Sud, in aderenza, di una nuova volumetria che simmetricamente ripropone la volumetria del lato Nord anche sul lato Sud; prevista con struttura indipendente in acciaio e tamponamento in vetro-camera trasparente; la parte in elevazione viene mantenuta inalterata con particolare riferimento alle finestrature semicircolari esistenti, e quelle rettangolari, tamponate in epoca successiva, ed al profilo di gronda.
2. sul lato Nord viene mantenuta la volumetria esistente secondo le geometrie in pianta e in prospetto attuali, con l'unica eccezione della eliminazione della copertura a falda esistente (peraltro non visibile dall'esterno per la presenza di una veletta in muratura in elevazione che copre la pendenza della falda stessa), sostituita da una copertura piana, per consentire una migliore aerazione ed illuminazione (come da requisiti di legge), in relazione alla costituzione internamente al fabbricato dei due solai oltre al sottotetto.
3. sul prospetto principale lato Ovest (che fronteggerà la piazza in progetto) viene prevista la realizzazione di una pensilina “a vela “ da realizzarsi con strutture in profili leggeri in acciaio, opportunamente ancorate al fabbricato mediante rinvii con tiranti in acciaio inox e copertura in lastre di vetro semitrasparente stratificato (opaco o serigrafato) ; sempre su questo prospetto viene previsto l'accesso principale al fabbricato, mediante la realizzazione di un ingresso arretrato.

4. sul fronte retro lato Est, viene mantenuto inalterato il prospetto esistente, fatto salvo l'aggiunta del corpo di fabbrica lato Sud di cui al precedente punto.
5. all'interno, nel corpo di fabbrica principale, è prevista la realizzazione, come sopra già riferito, di n° 2 solai di interpiano e di un solaio di sottotetto; la struttura portante in acciaio, sarà del tutto indipendente dalla struttura muraria esistente, mediante l'impiego di pilastri perimetrali in acciaio travi reticolari in acciaio solai leggeri con scatolari in acciaio e impiego di vetro opacizzato a pavimento.
6. la copertura del corpo sopraelevato sarà realizzata in carpenteria metallica simile a quella esistente, invece il resto della copertura sarà realizzata in vetro-camera semi trasparente con rivestimento magnetronico selettivo (per l'isolamento termico e la protezione solare) non riflettente con la struttura in acciaio.
7. esternamente la finitura della muratura sarà intonacata e colorata con tonalità chiare, simile all'attuale, con l'impiego di pitture a base di silicati.



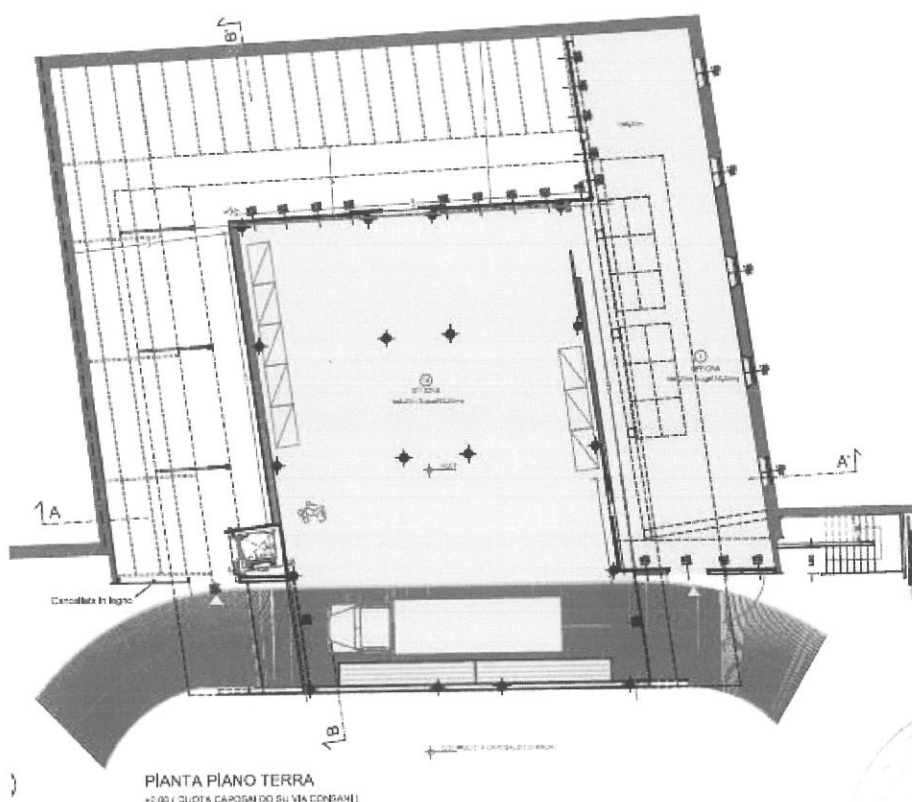


“ L’Officina “

L’intervento in progetto, propone, previa la demolizione delle strutture esistenti, l’edificazione di un fabbricato, con struttura in acciaio, che ricostruisce la volumetria esistente sui tre lati di confine mentre centralmente si eleva a n° 2 piani fuori terra, mantenendosi ad oltre 10 m dai fabbricati esistenti.

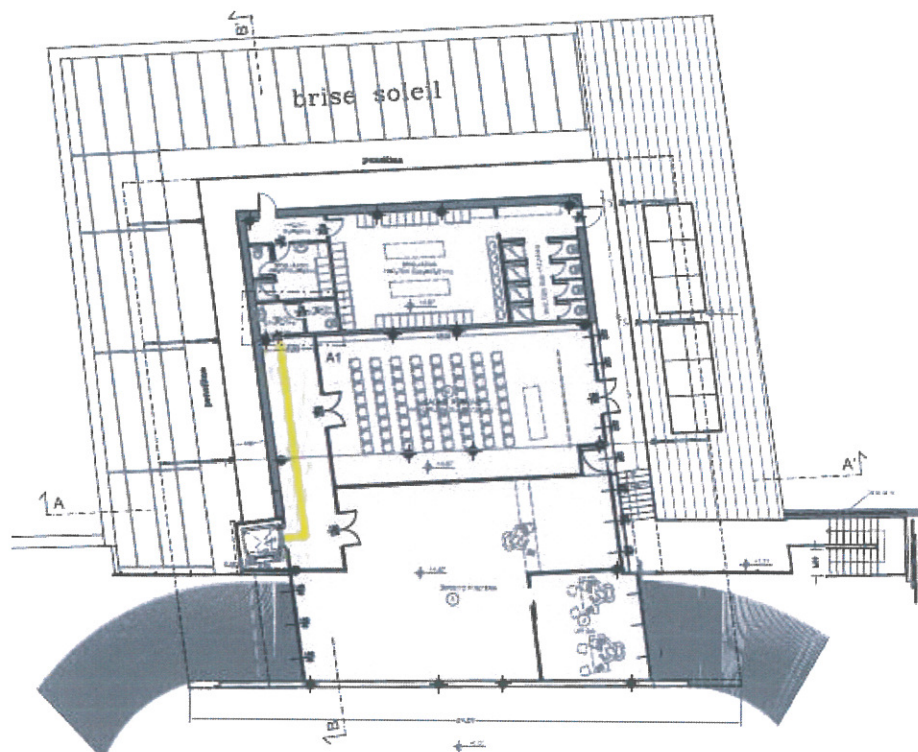
In particolare verranno ricavati a piano terra volumi per deposito magazzino e piccola officina di aggiustaggio nonché un locale ad uso ufficio interno ; a piano primo oltre ai servizi igienici ed agli spogliatoi per il personale lavoratore, viene ricavata una sala riunioni .

E’ previsto un ingresso carrabile per consentire il carico e scarico di merce da e per il magazzino/officina, protetti dalla copertura . L’accesso al piano primo avviene sia tramite due rampe di scale poste agli estremi opposti sul fronte Ovest dell’edificio, sia tramite ascensore oleodinamico.

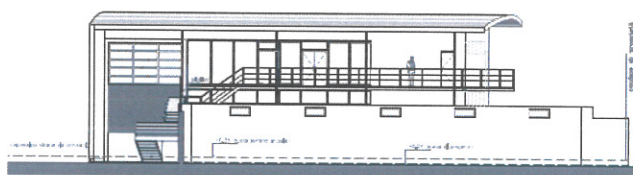
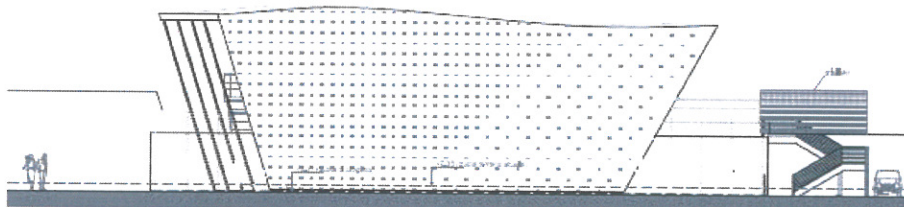


STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

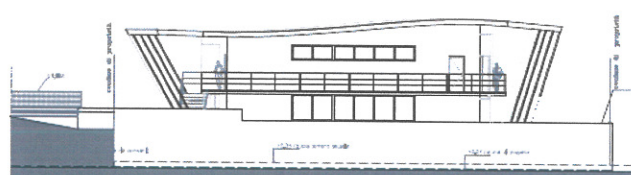
Per. Ed. B. Kostner, Dr. Ing. S. Kostner, Geom. P. Gemignani



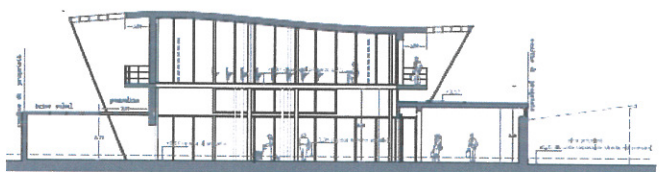
PIANTA PIANO PRIMO



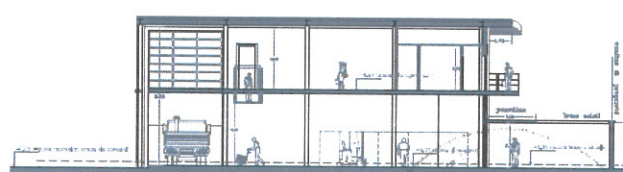
PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B

Consistenza di progetto degli immobili**“La Cattedrale” - destinazione direzionale**

▪ Superficie utile calpestabile Piano Terreno.....	mq.	541,00
▪ Tettoia Piano Terreno.....	mq.	212,00
▪ Superficie utile calpestabile Piano Primo	mq.	308,00
▪ Superficie utile calpestabile Piano Secondo	mq.	300,00
▪ Superficie utile calpestabile Piano Terzo	mq.	80,00

“L’Officina”

▪ Superficie utile calpestabile Piano Terreno – Officina	mq.	443,00
▪ Superficie utile calpestabile Piano Primo – uffici	mq.	280,00

. 0 . 0 . 0 .

C) Fabbricato adibito ad uffici tecnici

Fabbricato di forma rettangolare , sede degli uffici tecnici della società, composto da due corpi di fabbrica affiancati e comunicanti tra loro, di cui uno di vecchia costruzione elevato su due piani e l'altro più recente elevato al solo piano terra.

Nel complesso si compone: al piano terra di ingresso-sala di attesa; corridoio di disimpegno, due uffici , magazzino, corridoio con scala di accesso al piano superiore, sala riunioni , w.c., due vani di passaggio che conducono allo spogliatoio e ai servizi igienici per gli operai, locale caldaia. Al piano primo corridoio di disimpegno, sei vani per uffici e servizio igienico. E' corredato di ampia resede che si sviluppa su tre lati corredata di un accesso carrabile diretto su via della Formica. Sulla resede si elevano, lungo via della Formica, tre piccoli manufatti in muratura .





Consistenza dell'immobile

▪ Superficie lorda Piano Terreno.....	mq. 335,00
▪ Superficie lorda Piano Primo	mq. 170,00
▪ manufatti esterno.....	mq. 82,00
▪ Resede catastale al netto del fabbricato e manufatti.....	mq. 1.700,00

. 0 .

Caratteristiche costruttive e rifiniture dell'edificio

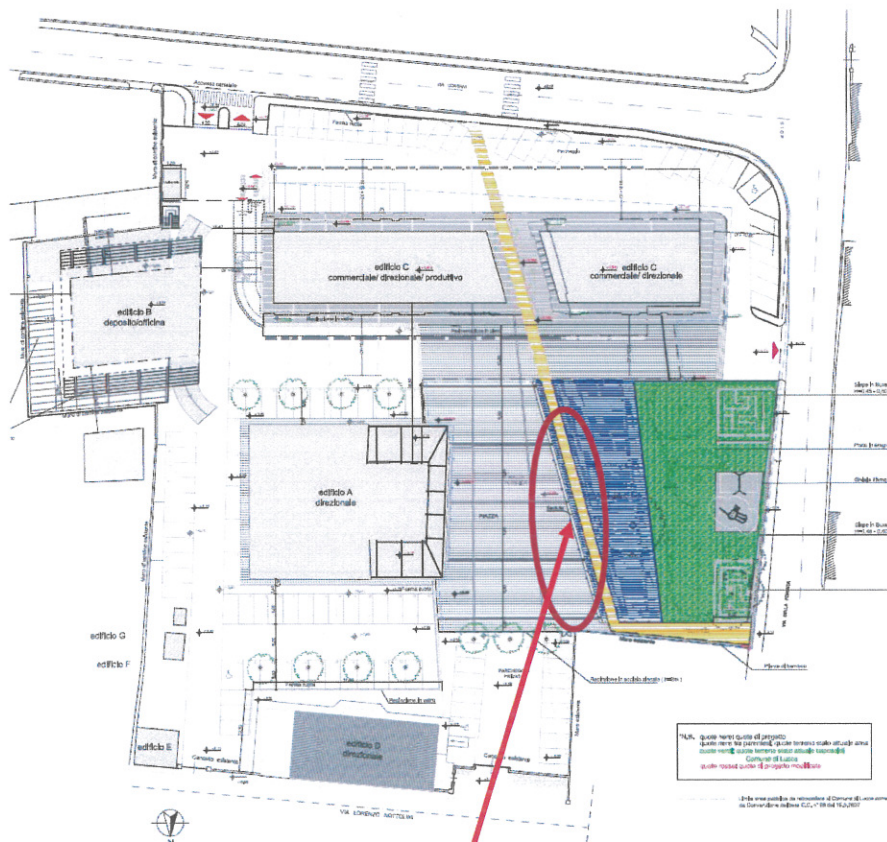
- La porzione di fabbricato più vecchia elevata a due piani ha struttura portante in muratura di laterizio e solaio di copertura in legno e laterizio con manto di copertura in tegole marsigliesi;
- La porzione di fabbricato ad un piano ha struttura portante in muratura di laterizio; solaio di copertura in laterizio armato con copertura in lamiera grecata;
- intonaci tipo civile abitazione;
- infissi esterni in alluminio;
- infissi interni in legno tamburato;
- scale interne in pietra;
- impianto di riscaldamento parte a termosifone con radiatori in ghisa e parte con fancoil negli uffici.

Stato di uso e manutenzione : nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni all'interno mentre all'esterno si presenta in mediocri condizioni con problemi agli intonaci delle facciate soprattutto nella parte vecchia.

Previsioni Progettuali

Negli atti autorizzativi in corso, P.D.C. n° 110 del 2008 e variante n° 80 del 2012, così come previsto dagli Strumenti Urbanistici Comunali, per questo fabbricato insieme al ripostiglio adiacente di cui al cespite A, si prevede la completa demolizione per realizzare una piazza pubblica, con cessione dell'area al Comune. L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un ampio spazio aperto fronteggiante via Della Formica (dove viene abbattuto il muro di cinta esistente) dove è prevista la realizzazione, al centro, di una vasca con 25/30 cm di acqua, con passerella pedonale a pelo d'acqua che attraversandola in lungo, realizza quel percorso di collegamento dalla città richiamato nelle tavole grafiche del Piano Strutturale per proseguire, attraverso il taglio tra i due corpi dell'edificio direzionale (in corso di edificazione sull'adiacente proprietà POLIS) fino alla Via Consani; ad Ovest viene ad essere mantenuta, rivalorizzandola, l'area a verde esistente.

Planimetria generale – Stato di Progetto Tav. 2 - P.d.C. n° 80 del 2012



Posizione fabbricato oggetto di demolizione

DATI riferiti all'intero COMPLESSO

CONFINI: il complesso confina con via Nottolini, beni Polis S.P.A. , via della Formica, s.s.a.

REFERENZE CATASTALI: il complesso in oggetto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lucca, al giusto conto della Gesam Spa, nel foglio 128, con i mappali:

Cespite A) - mapp. 629 (la palazzina per uffici con parte della resede), categoria D/1, R.C. € 9180,00;

Cespite B) - mapp. 219 sub.3 (fabbricato "La Cattedrale" e fabbricato "L'Officina" con la resede, manufatti per ripostiglio e cabina Enel), categoria D/1, R.C. € 9600,00;

Cespite C) - mapp. 630 (fabbricato per uffici tecnici), categoria D/1, R.C. € 5596,00.

Ai fini della continuità storica catastale si precisa che i suddetti mappali derivano dagli originari mappali 219 sub.1 e 219 sub.2.

PROVENIENZA: il complesso immobiliare di cui trattasi è pervenuto alla società Gesam Spa dal Comune di Lucca con atto sottoposto a condizione sospensiva del Notaio Gaetano Raspini del 31.01.2006 rep. n.130915/12975, registrato a Lucca il 17.02.06 al n.874 e trascritto a Lucca il 17.02.06 al n.1805 part. e successivo atto di avveramento di condizione del Notaio Gaetano Raspini del 03.05.06 rep.n.132102/13233, registrato a Lucca il 09.05.06 al n.93 e trascritto a Lucca il 05.07.06 al n. part.

SITUAZIONE URBANISTICA: il complesso di cui trattasi è di vecchia costruzione anteriore al 01.09.1967.

- Successivamente il fabbricato sede dell'ufficio (cespite C) tecnico è stato ristrutturato in esecuzione alla Concessione Edilizia n.295 del 21.06.1978;
- Con Autorizzazione Edilizia n. 1389/89 è stato realizzato il cancello ed eseguiti lavori di modifica alla recinzione esistente;
- Con Autorizzazione Edilizia n. 477/94 sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione del fabbricato (cespite A) ad uso uffici e sede amministrativa della società e contestuale sistemazione esterna;
- Con Autorizzazione n. 599/91 e 255/92 sono stati eseguiti a detti fabbricati lavori di straordinaria manutenzione;
- Per la realizzazione in assenza di Permesso di n.3 tettoie e per le difformità riscontrate ad un manufatto ad uso ricovero automezzi realizzato con Permesso di Costruzione n.115/62 è stata presentata domanda di sanatoria il 28.02.1995 prot.n.7094 a seguito della quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1562 del 22.01.2004;
- Per la ristrutturazione e riqualificazione dell'area (cespite B e C) , compreso l'immobile poi venduto alla società Polis Spa, la società Gesam Spa ha presentato al Comune di Lucca in data 22.05.2007 n.1134 domanda di Permesso di Costruire diretta alla riqualificazione dell'intera area inserita dal Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca nel Progetto Norma 6 "centro servizi di S.Concordio". Per tale intervento la soc. Gesam Spa e il Comune di Lucca hanno stipulato una apposita convenzione in data 24.01.2008 rep.n.23387 registrata a Lucca il 06.02.2008 al n.799. L'11.03.2008 il Comune di Lucca ha rilasciato il Permesso di Costruire n.110 avente ad oggetto la "riqualificazione dell'area Ex Officine Italgas posta in Comune di Lucca, frazione S.Concordio, via della Formica".
- Successivamente è stato rilasciato un P.d.C. a Variante del precedente, con il n° 80 del 03.05.2012, cointestato a GESAM spa e a POLIS spa. Allo stato sono stati iniziati solo i lavori sul fabbricato individuato nel P.d.C. con la lettera C che ricade sull'area di proprietà POLIS e ad oggi i lavori risultano sospesi . Nella Concessione, si richiamano tutte le condizioni di cui al P.d.C. 110 del 2008, e si fa cenno alla problematica inerente l'inquinamento

dell'area, riferendosi ad una determina dirigenziale, prescrivendo :” *Si prescrive che, in ragione del procedimento avviato a fronte dell'adozione della sopra richiamata determina dirigenziale n. 2347/2011 (approvazione del piano di caratterizzazione dell'area di proprietà GESAM), l'inizio dei lavori di realizzazione dell'opera oggetto del presente permesso di costruire sull'area di proprietà GESAM spa è condizionato al rilascio della certificazione di avvenuta bonifica di cui all'art. 57, comma 1, DPGRT 14R/2004 e di cui all'art. 248, comma 2, D.Lgs. 152/2006, ovvero al rilascio di certificazione della non necessità di bonifica di cui all'art. 59 DPGRT 14R/2004.*“

Vincoli , oneri e servitù:

- Nell'atto di provenienza al Comune di Lucca del 31.01.2006 è riportato, tra gli altri, il Patto Sostanziale che l'immobile denominato “La Cattedrale” è sottoposto a vincolo storico-artistico, come risulta dal provvedimento del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali in data 09.05.2005 n.71 notificato al Comune di Lucca il 12.05.2005 n.4022 e trascritto a Lucca il 24.05.2005 al n. 5706 part. La vendita di tale immobile vincolato è stata autorizzata con Provvedimento del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali- Direzione Regionale per i beni Culturali e Paesaggistici della Toscana in data 12.07.2005 sotto l'osservanza delle seguenti prescrizioni: per quanto attiene agli interventi conservativi e alla destinazione d'uso dovranno essere rispettati gli impegni assunti dal Comune di Lucca nel “Programma di Tutela e valorizzazione” facente parte della richiesta di autorizzazione all'alienazione. I progetto e le opere di qualunque genere che si intendano eseguire sull'immobile dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara ai sensi dell'art.21 quarto comma del D.Lgs 42/2004.

L'immobile attualmente adibito a magazzino della società per il quale è ritenuta compatibile la destinazione d'uso direzionale pubblico a servizio della città, non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non

compatibili con il suo carattere storico o artistico tale da recare pregiudizio alla sua conservazione. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica del bene, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, per il Patrimonio Storico, Artistico ed Etnoantropologico per le Province di Lucca e Massa Carrara ai sensi del D.Lgs 42/2004.

- La società Gesam Spa ha vincolato a favore del Comune di Lucca l'intera area in oggetto inserita dal Regolamento Urbanistico del Comune di Lucca nel Progetto Norma n.6 "centro servizi di San Concordio Comparto A", il tutto per una superficie catastale complessiva di mq.10945, con atto del Notaio Gaetano Raspini del 20.02.2009 rep.n.136603 registrato a Lucca il 24.02.09 al n. 1649 serie 1T.

In detto atto, con il quale veniva anche ceduto alla soc. Polis Spa fabbricato adiacente al complesso di cui trattasi facente parte del medesimo Permesso di Costruire n.110/2008, vengono stabiliti, tra gli altri, i seguenti patti:

- la società Polis Spa si obbliga a ritrasferire gratuitamente alla società Gesam Spa il diritto di superficie relativo all'area sovrastante alla porzione di volume interrato per autorimessa previsto nel Permesso di Costruire n.110/2008, area che costituirà porzione di parcheggio a raso di proprietà esclusiva della società Gesam Spa per una superficie pari a circa 240 mq;
- la società Gesam Spa si riserva a favore dei propri residui beni rappresentati nel foglio 128 del Comune di Lucca con i mappali 219 sub.3, 629 e 630, servitù di passo carrabile esercitabile con ogni mezzo e per tutti i tempi su una porzione del resede di circa mq.160 a corredo del fabbricato ceduto alla Polis Spa distinto con il mappale 631;
- la Polis Spa avrà diritto di realizzare nell'area compravenduta solo la volumetria prevista dal Permesso di Costruire n.110/2008 rimanendo la volumetria eccedente calcolata sull'intero lotto di totale disponibilità della società Gesam Spa.

.0.0.

CONSIDERAZIONI DI STIMA

CESPITE A

Il metodo ritenuto più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di cui trattasi è quello a stima diretta o commerciale per comparazione con immobili simili e/o assimilabili.

Per determinare il più probabile valore di mercato sono state svolte indagini tecnico-economiche nel settore delle compravendite e del mercato immobiliare in generale, per l'acquisizione di elementi economici comparativi, sia riferiti alle zone di cui trattasi che ad altri della piana lucchese. Il tutto visto nel contesto dell'andamento del mercato immobiliare che risente, ancora fortemente, della crisi economica – finanziaria – produttiva nazionale che, da oltre sette anni, ha ridotto drasticamente la domanda mentre ha aumentato l'offerta di immobili, creando i presupposti per una sensibile riduzione del valore degli stessi. Lo stato del mercato immobiliare è stato descritto in premessa anche con riferimento al Rapporto Immobiliare 2015 dell'Agenzia delle Entrate, che si basa sui valori OMI rilevati sino al 2014. Da indagini svolte presso agenzie di zona è stato rilevato che il mercato sta mostrando segni di stabilizzazione e di lieve ripresa, ancorchè lenta, che potrebbe rappresentare l'inversione della discesa negativa che si protrae da troppi anni.

Ai fini economici, per la stima dei valori unitari si terrà conto degli elementi conoscitivi in possesso dello scrivente e dei seguenti elementi tecnico-economici:

- destinazione, caratteristiche dell'immobile e situazione urbanistica;
- caratteristiche funzionali, estetiche e consistenza;
- resede e parcheggi a disposizione ;
- rifiniture, materiali impiegati, tecnica costruttiva adottata e stato di conservazione, ancorchè discrete e pur obsolete rispetto ai moderni edifici che devono rispettare le nuove normative – acustica - termica – sismica;
- collocazione urbana e commerciale;
- attuale dinamica del mercato immobiliare della zona;
- l'immobile, al possesso della società proprietaria, è considerato libero.

Sulla base di tali elementi e tenuto conto dei valori economici accertati e rilevati, svolte le dovute considerazioni e raffronti, lo scrivente è giunto alla determinazione che il più probabile valore di mercato del bene, in via prudenziale, possa essere determinato sulla base del valore unitario di € /mq 1.250,00 che applicato alla superficie commerciale dell'immobile pari a mq. 727,00 in cifra tonda (calcolata sulla base della norma UNI 10750/2005).

Svolti i dovuti calcoli risulta che **il più probabile valore di mercato del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, considerato libero, ammonta a**

€ 908.000,00 in cifra tonda (euro novecentoottomila /00).

. 0 . 0 .

CESPITE B

Visto lo stato di degrado in cui versano i fabbricati e l'area di cui trattasi, si ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, debba prendere in considerazione il valore di trasformazione dell'area partendo dalla quantificazione del valore dei fabbricati considerati completati (in un arco temporale di circa due-tre anni da oggi), sulla base di quanto previsto dai citati Permessi di Costruzione n° 110 del 2008 e P.d.C. 80 del 2012, detraendo da tale importo i presunti costi per il completamento e un congruo utile per l'investitore che dovrà completare l'opera e che in media oggi è del 25% (lordo) .

Costo presunto dell'intervento di ristrutturazione dell'area

Non avendo la soc. Gesam un preventivo di spesa attendibile da fornire allo scrivente, i costi di realizzazione dell'intervento previsto nei citati P.d.C. , vengono stimati considerando un costo medio di costruzione-ristrutturazione di €/mq 1.500,00 , applicato sulla superficie calpestabile di progetto dell'intero complesso da realizzare (fabbricati A e B di cui ai P.d.C.) considerando anche una incidenza percentuale delle tettoie e della resede (rispettivamente 25% e 10%), per una superficie complessiva ragguagliata pari a mq. 2.283,00 che si arrotonda a mq. 2.285,00.

- Costi di ristrutturazione (€1500,00 x 2285) **€ 3.430.000,00 in cifra tonda** ;
- Costo indicativo per la realizzazione della Piazza Pubblica e delle aree esterne a destinazione pubblica, previste nei citati P. d. C. ; per la quota parte di competenza GESAM (come riportato nell'Atto Notaio Raspini Gesam-Polis rep. 136603 del 20.02.2009, sono individuate le rispettive quote di ripartizione del costo di realizzazione, 51% a carico di GESAM e 49% a carico di POLIS), prendendo a riferimento il quadro economico redatto da POLIS per il completamento del *fabbricato C*, che ha stimato la sua quota parte dell'intervento in € 293.495,00, rapportato al 51% di GESAM, si ottiene un costo prevedibile dell'intervento a carico di GESAM di **€ 305.000,00, in cifra tonda** ;
- Oneri di Urbanizzazione e Contributo sul Costo di Costruzione di cui ai citati P.d.C. , che ammontano a complessivi € 177.350,13, di cui sono già stati versati € 149.651,02 (dati forniti da GESAM) , restano ancora da versare **€ 27.699,11** ;
- Onorari professionali di progettazione e direzione lavori, che si stimano nel 11% del costo dell'intervento sopra stimato (3.430.000,00 + 305.000,00 = 3.735.000,00), pari a **€ 410.000,00 in cifra tonda** ;

Fatta la somma dei valori sopra riportati in grassetto, arrotondati per eccesso, si ottiene un costo complessivo dell'intervento di ristrutturazione di **€ 4.175.000,00**

Stima del valore dei fabbricati considerati finiti

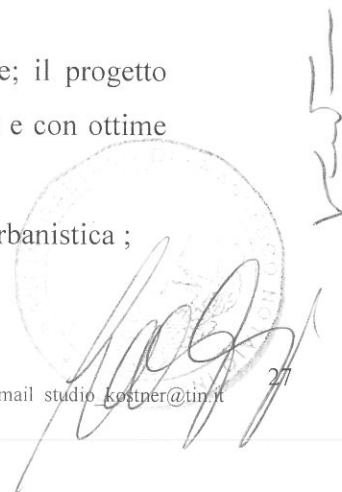
Il valore del complesso una volta completato viene stimato prendendo a base la consistenza prevista nei citati Permesso di Costruzione e applicando dei valori medi adottati sulla base delle indicazioni del mercato immobiliare prendendo a riferimento anche i valori attuali dall'O.M.I. .

Il metodo con cui si effettuerà la stima del valore finale degli immobili considerati ultimati (ristrutturati sulla base dei citati P.d.C.) è quello cosiddetto "comparativo" che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene che si andrà a realizzare e a stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale difficoltà oggettiva di costruire l'insieme degli oggetti di comparazione, date le sempre diverse caratteristiche di ogni bene, che deve essere

stimato, esso permette comunque di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene che deve essere stimato. In merito alla destinazione prevista per l' "Officina", si ritiene di considerare un eventuale cambio di destinazione con una nuova destinazione commerciale, in quanto il suo valore risulta penalizzato dalla destinazione di progetto prevista a officina (per un utilizzo dell'immobile da parte di GESAM). Quindi per la stima del piano terreno dell' "Officina" si ipotizza una destinazione commerciale, anche se il valore risulta penalizzato dalla configurazione planimetrica e posizione, leggermente defilata rispetto alla viabilità principale.

Come menzionato il metodo ritenuto più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato dei due fabbricati, considerati ultimati, è quello a stima diretta, comparati con i valori di immobili simili e/o assimilabili con adozione di valori unitari determinati con riferimento a elementi conoscitivi in possesso dello scrivente e dei seguenti elementi tecnico-economici:

- consistenza degli immobili calcolata come superficie netta calpestabile desunta dai citati elaborati progettuali;
- destinazione dei beni: direzionale per la "Cattedrale"; commerciale a P.T. e direzionale a P.1° per l'"Officina";
- collocazione territoriale, viabilità di accesso, infrastrutture circostanti, facile accessibilità (vicinanza alla stazione, all'uscita dell'autostrada) vicinanza al centro storico;
- dotazioni di parcheggi a servizio dei fabbricati che, anche se rispettano gli standard minimi imposti dalle norme, a parere dello scrivente, visto il forte potenziale dei nuovi fabbricati e la carenza di posti auto della zona, risultano un po' carenti per garantire una corretta utilizzazione sia della parte direzionale che di quella commerciale-artigianale;
- finiture interne ed esterne, materiali e soluzioni tecniche adottate; il progetto prevede caratteristiche e impiantistica tecnologicamente moderne e con ottime finiture;
- grado di appetibilità commerciale dei beni per la loro collocazione urbanistica;



- indagine tecnico-economica svolta nel settore delle compravendite con informazioni presso agenzie immobiliari della zona, il tutto raffrontato ai valori indicati dall'O.M.I. ;
- infine si è tenuto conto delle difficoltà in cui versa il mercato immobiliare e delle previsioni future riportate in premessa e desunte dal Rapporto Immobiliare 2015 della Agenzia delle Entrate.

In base alle notizie e dati tecnico-economici intrinseci dei beni, abbinati a considerazioni specifiche e calcoli ha permesso di determinare il presumibile valore di vendita degli immobili in oggetto al loro completamento, ipotizzando che i prezzi del mercato immobiliare attuale rimangano sostanzialmente stabili, applicando i seguenti valori unitari riferiti alla superficie calpestabile :

- Direzionale €/mq 2.600,00 ;
- Commerciale P.T. "Officina" €/mq 2.300,00 ;

Fatti i dovuti calcoli, applicando i citati valori alle consistenze indicate in precedenza (superficie ragguagliata in considerazione delle tettoie e della resede), si ottiene che il più probabile valore di mercato dei due fabbricati una volta ultimati è di **€ 5.800.000,00 in cifra tonda** (comprensivo dell'utile lordo).

Effettuati alcuni semplici calcoli abbiamo che per avere un utile lordo del 25%, da garantire al potenziale acquirente-investitore, il costo complessivo di realizzazione dell'opera non deve essere superiore a € 4.640.000,00 (calcolo: €5.800.000,00 / 1,25 = € 4.640.000,00).

Per quanto sopra esposto, per determinare il valore attuale dell'area di cui trattasi con i sovrastanti fabbricati presenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si deve detrarre da tale importo (€ 4.640.000,00), il costo stimato per il completamento dell'opera, calcolato in precedenza (€ 4.175.000,00). Svolti semplici calcoli si ha che il più probabile valore di mercato del Cespito B ammonta a complessivi
€ 465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila/00) .

. 0 . 0 .



CESPITE C

Considerato che nell'ambito della riqualificazione della zona, così come autorizzato nei citati P.d.C. , è prevista la totale demolizione del fabbricato in oggetto, con cessione dell'area al Comune e tenuto conto di quanto sopra esposto al Cespite B, il valore del Cespite in oggetto è da considerarsi irrilevante e quindi si stima di fatto pari a € 0,00 .

Si ritiene opportuno ricordare che i costi di realizzazione della Piazza Pubblica e delle aree esterne a destinazione Pubblica, compresi quelli di demolizione dei fabbricati esistenti, per la quota parte di spettanza GESAM 51% (come previsto nel citato atto di vendita a POLIS) sono già stati computati in precedenza (vedi pag. 26 -- in € 305.000,00 oltre spese tecniche per circa € 33.000,00) e detratti dal valore del Cespite B .

. 0 . 0 . 0 .

RIEPILOGO VALORI

➤ Cespite A - uffici attuali GESAM;

€ 908.000,00

➤ Cespite B - “Cattedrale”, “Officina” e aree pertinenziali ;

€ 465.000,00

➤ Cespite C

€ 0,00

Valore Complessivo

€ 1.373.000,00

. 0 . 0 .

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico conferito.

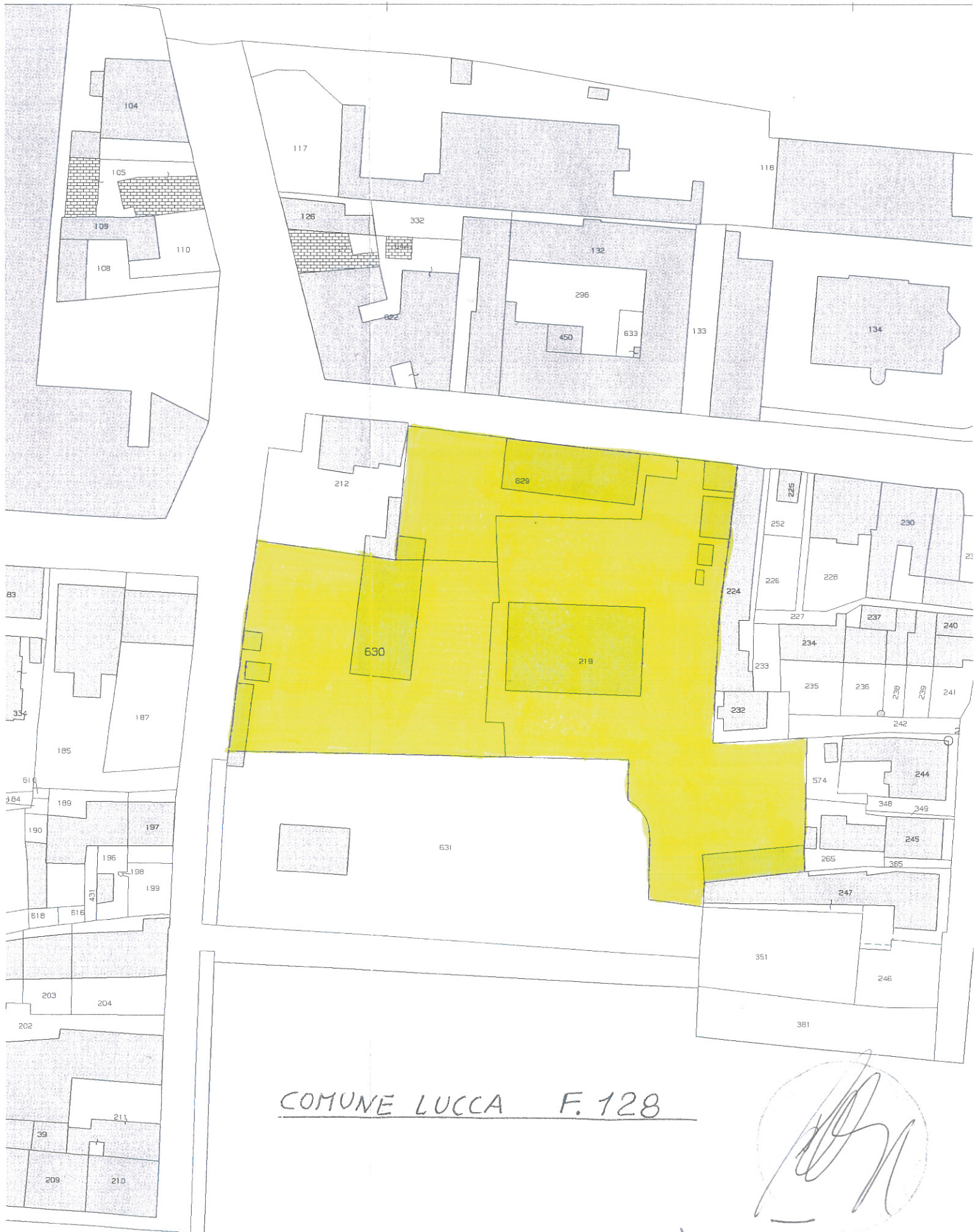
Lucca, lì 30.12.2015

Perito Edile Bruno Kostner



Si allegano:

- estratto di mappa con gli immobili evidenziati in giallo;
- planimetrie catastali (cespiti A e B)



COMUNE LUCCA F. 128

[Handwritten signature]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0019039 del 05/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

Via Nottolini Lorenzo

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 128

Particella: 629

Subalterno:

Compilata da:

Campetti Federico

Iscritto all'albo:

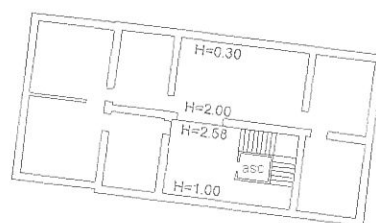
Geometri

Prov. Lucca

N. 640

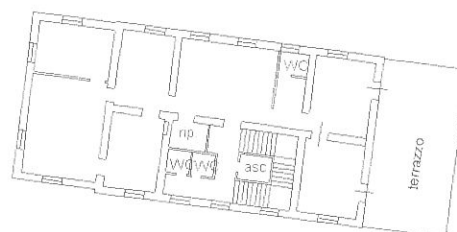
Scheda n. 1

Scala 1:500



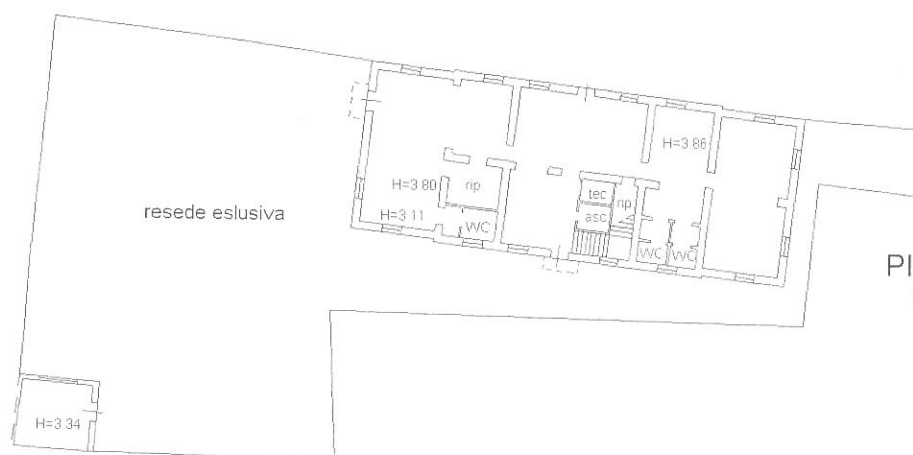
PIANO SECONDO

soffitta



PIANO PRIMO

UFFICI H=3.00



PIANO TERRA

UFFICI



VIA LORENZO NOTTOLINI n. 34 piano: T-1-2;

ima Planimetria in atti

Data: 09/12/2014 - n. LU0115022 - Richiedente VANTAGGIATO FABIO

Schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lucca

Dichiarazione protocollo n. LU0019039 del 05/02/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca

Via Nottolini Lorenzo

civ. 34

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 128

Particella: 219

Subalterno: 3

Compilata da:

Campetti Federico

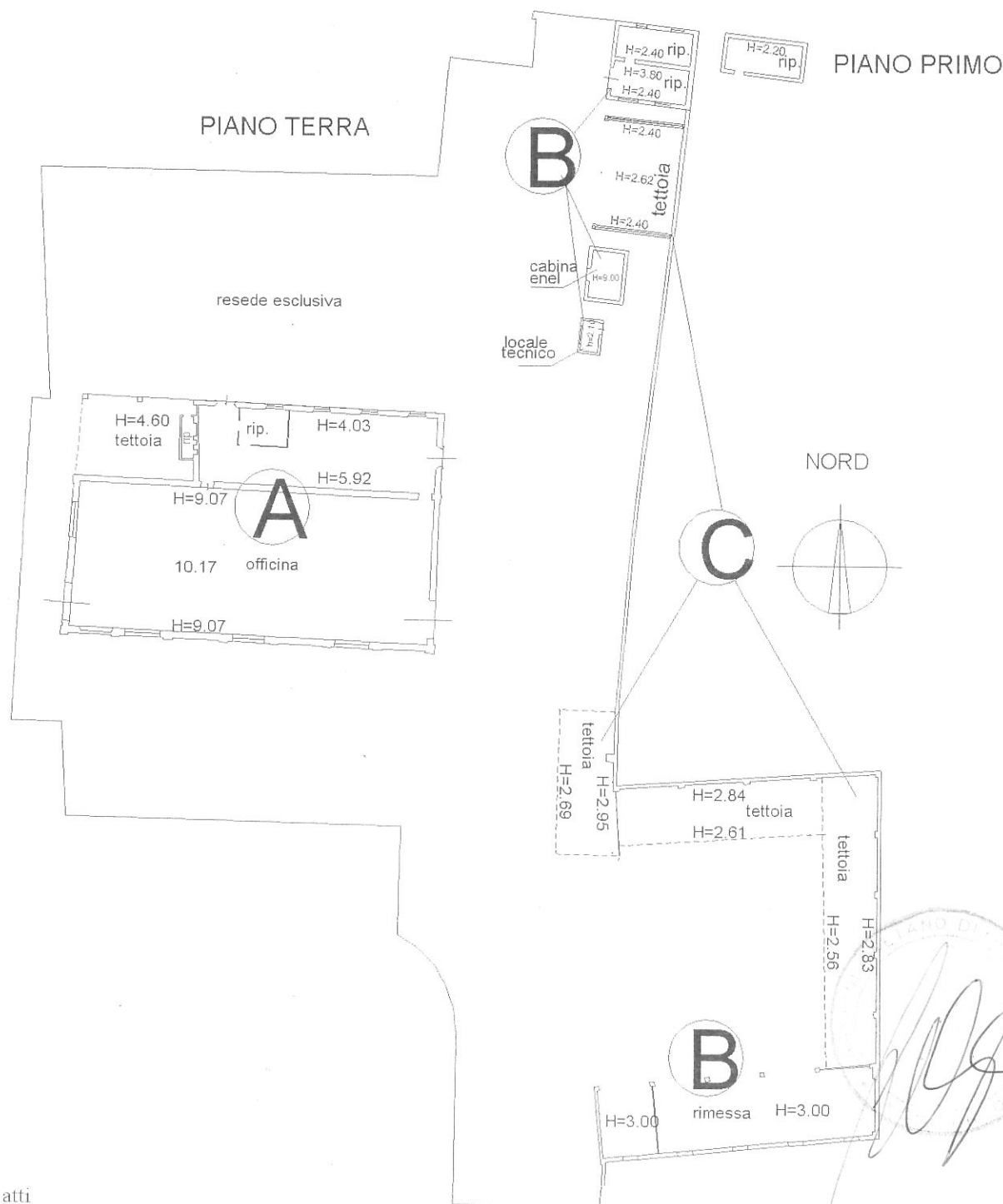
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lucca

N. 640

Scheda n. 1

Scala 1:500



VIA LORENZO NOTTOLINI n. 34 piano: T-1;

tima Planimetria in atti

ta: 09/12/2014 - n. LU0115021 - Richiedente VANTAGGIATO FABIO

t.schede: 1 Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lucca	Dichiarazione protocollo n. LU0019039 del 05/02/2009	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Lucca	
	Via Nottolini Lorenzo	civ. 34
Scheda n. 1 Scala 1:500	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Campetti Federico
	Foglio: 128	Iscritto all'albo:
	Particella: 630	Geometri
	Subalterno:	Prov. Lucca N. 640

