

TRIBUNALE DI LUCCA

Fallimento "SIRENELLA S.R.L."

n° 43/2017

Giudice Delegato: Dott. Giacomo Lucente

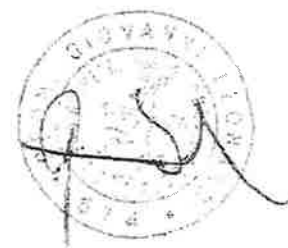
Curatore: Dott. Alessandro Andreucci

Oggetto: **Relazione di stima immobiliare**

Lo scrivente geometra Giovanni Leonardi, con studio in Lucca, via dei Tabacchi n.5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lucca al n.674 e nei ruoli dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lucca, veniva incaricato dal Curatore del Fallimento della Società "SIRENELLA S.R.L.", con sede in Castelnuovo di Garfagnana, Viale Pascoli n.34, codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di Lucca 03817840105, partita i.v.a. 01116780113 di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della Società.

Accettato l'incarico venivano eseguite le visure presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Lucca, Sezione Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare, al fine di identificare i beni.

Esperate tali ricerche le operazioni continuavano con il sopralluogo agli stessi, per valutarne



l'effettiva consistenza e lo stato di conservazione. Effettuati tutti gli accertamenti in loco, provvedeva quindi ad eseguire le indagini anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza al Serchio (Lu), per controllare la regolarità urbanistica dei fabbricati e la destinazione dei terreni.

A conclusione di quanto sopra, dopo studio dei dati e delle notizie raccolte è a riferire quanto appresso.

Relazione

Lotto n°1

La piena proprietà su appartamento per civile abitazione situato al piano terreno del fabbricato di maggior mole, posto nel Comune di Piazza al Serchio (LU), con accesso da Via Marconi n.8, tramite corte comune (Ripresa satellitare "A"-Allegato n°1-Foto n°1 e n°2).

L'unità immobiliare, con la **superficie commerciale di circa mq.70,00** ed altezza di circa ml.2,45, si compone da: ingresso-soggiorno, cucina, tre camere e bagno con doccia (Foto n°3 e n°4).

Caratteristiche e finiture

Il fabbricato si eleva in muratura ordinaria, intinaci al civile, copertura a falde e manto con lastre ondulate in cemento amianto, pluviali in



parte in lamiera ed in parte in rame.

Il quartiere ha pavimenti in mattonelle di gres porcellanato, infissi in legno con vetro semplice, impianto elettrico sottotraccia non sfilabile, quello di riscaldamento con stufa a pellet e corpi radianti in alluminio.

Confini

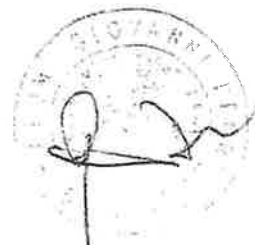
Con Via Marconi mediante corte comune, particelle 716 e 1583 e soprastante beni particella 713 subalterno 3, salvo se altri o come meglio di fatto.

Referenze catastali

Censito all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Piazza al Serchio**, al giusto conto della "SIRENELLA S.R.L.", nel foglio 20, dalla particella 713 subalterno 1 (Allegato n°2), via G.Marconi, piano T, categoria A/4, classe 2^, consistenza vani 5,5, con la rendita Euro 190,03.

La planimetria a Variazione del 25 marzo 1980 protocollo LU0026131 in atti dal 13 febbraio 2004 (n.174.1/80), identifica l'unità immobiliare nell'attuale consistenza e distribuzione, ad eccezione di quanto evidenziato nella "Situazione edilizia" (Allegato n°3).

Cronistoria catastale



Ai fini della continuità storico catastale si precisa che la particella 713 subalterno 1 del foglio 20, deriva dalla particella 9344 graffata con la particella 9438 subalterno 1, a seguito detta variazione del 25 marzo 1980 protocollo LU0026131.

Parti comuni

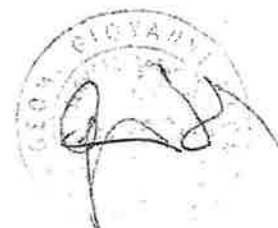
L'unità immobiliare è corredata dai diritti su tutte quelle parti che sono da ritenersi di ragione condominiale ai sensi dall'articolo 1117 e seguenti del C.C. e dai titoli di provenienza.

Provenienza e storia nel ventennio

La piena proprietà è pervenuta nella Società "SIRENELLA S.R.L.", per acquisto fattone dal Signor [REDACTED] quale titolare e proprietario dell'omonima ditta individuale corrente in [REDACTED]

[REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Fiammetta Chiarandini del 3 luglio 2006 repertorio n.48502/19204, trascritto a Lucca in data 1° agosto 2006 al n.9997 di formalità.

Nel venditore la piena proprietà era pervenuta dai Signori [REDACTED] con atto ai rogiti del medesimo Notaio del 23 aprile 2004 repertorio n.45455/17945, registrato a La Spezia il 26 aprile 2004 al n.1475, trascritto a



Lucca in data 29 aprile 2004 al n.4793 di formalità.

Infine, in quest'ultimi era pervenuta con atto di divisione del Notaio Roberto Tolomei del 28 dicembre 1979 repertorio n.7262, trascritto a Lucca in data 22 gennaio 1980 al n.712 di formalità.

Stato di Possesso

L'appartamento è detenuto dal Signor [REDACTED] senza idoneo titolo.

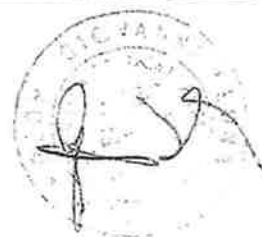
Pratiche edilizie

Come risulta dal titolo di provenienza, la costruzione del fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, è stata iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 e per lavori di restauro conservativo in data 27 gennaio 1978 il Comune di Piazza al Serchio ha rilasciato ai Signori [REDACTED], la Concessione Edilizia n.5.

Successivamente a tale data, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Edilizia Privata di detto Comune, non sono stati rintracciati titoli edilizi.

Situazione edilizia

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia



zia n.5/1978, sono state rilevate differenze nelle misure interne, in particolare nella rappresentazione dei muri portanti che potrebbe dipendere anche da un errata rappresentazione grafica, oltre all'indicazione di due finestre in ogni locale anziché una e tamponatura interna con pannello in legno della porta di ingresso posta sul lato nord della porzione in appendice (Allegato n°4).

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Piazza al Serchio** (Lu) in data 23 febbraio 2018, risulta che, nel vigente strumento urbanistico, la particella 713 del foglio 20, è inserita in zona "B1" Residenziale per ampliamento (Allegato n°5).

Lotto n°2

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

... OTUSSIS ...



... onissig ...

-modifica della strada di accesso carrabile rispetto alla detta domanda trasmessa alla Provincia di Provincia di Lucca in data 6 dicembre 2001.

Destinazione urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **Piazza al Serchio** (Lu) in data 23 febbraio 2018, risulta che, nel vigente strumento urbanistico, le particelle 1022 e 171,

[REDACTED]

Dati e notizie comuni ad entrambi i Lotti

Regolarizzazione edilizia

Per le opere realizzate in difformità o in assenza di titoli amministrativi edilizi, potrà essere presentata dall'aggiudicatario Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi della Legge Regionale Toscana n.65/2014, se l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e fatta salva ed impregiudicata ogni decisione dei competenti organi Amministrativi Territoriali e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli vigenti nella zona; in caso di diniego dovrà provvedere alla rimessione in pristino con quanto



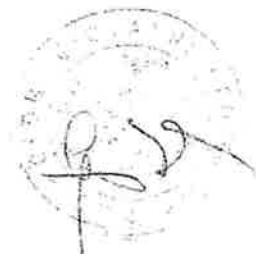
autorizzato.

Certificazioni e attestazioni

Gli edifici non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica, non sono state prodotte le Dichiarazioni di Conformità alla Regola d'arte degli impianti e il Certificato di Abitabilità, che considerata la vetustà dei fabbricati e lo stato di manutenzione, si presume ne siano sprovvisti. La regolarizzazione, adeguamento, certificazioni e attestazioni saranno a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che, la verifica della situazione urbanistico-edilizia è risultata complessa, in relazione all'individuazione dei soggetti verso cui riferire le ricerche d'archivio, in quanto i provvedimenti edilizi possono essere stati registrati a nome dei vari proprietari, legali rappresentanti o aventi diritto e pertanto lo scrivente non può escludere che ne esistano altri rispetto a quelli elencati.

Infine si fa presente che non è stata effettuata la verifica dell'effettiva superficie dei lotti di terreno e del posizionamento dei fabbricati, il controllo dei confini e della distanza delle costruzioni dagli stessi e dai fabbricati antistan-



ti, dei requisiti acustici passivi degli edifici, oltre a quella sugli impianti, in particolare non è stato localizzato quello di smaltimento liquami, se esistente, nonché indagini geologiche, geotecniche e dell'eventuale presenza di rifiuti sotterranei o di impiego di materiali contenenti fibre di amianto o similari.

Lo scrivente rimane comunque a disposizione, ove siano ritenuti necessari ulteriori accertamenti ed indagini.

Iscrizioni e Trascrizioni

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Lucca**, aggiornate al **4 gennaio 2019**, gli immobili di proprietà della Società "SIRENELLA S.R.L.", codice fiscale 03817840105, risultano gravati dalle seguenti iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

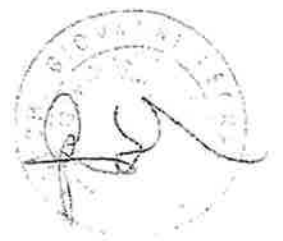
- 1) - [REDACTED]



[REDACTED]

2)- Iscrizione [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

3)- Iscrizione n°1812 del 29 aprile 2004

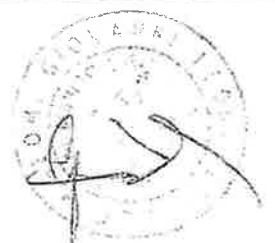
Ipoteca volontaria di €.157.500,00 a garanzia della somma di €.105.000,00, in forza di atto di mutuo ai rogiti del Notaio Fiammetta Chiarandini del 23 aprile 2004 repertorio n°45456/17946, a favore della Micos Banca S.p.A. con sede in Milano, contro [REDACTED] gravante la piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio, nel foglio 20, particella 713 subalterno 1.

4)-Trascrizione n°12446 del 16 novembre 2017

Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Lucca in data 9 marzo 2017 repertorio n.43/2017, a favore della "MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO SIRENELLA S.R.L.", contro la Società "SIRENELLA S.R.L.", gravante la piena proprietà sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Piazza al Serchio, nel foglio 20, particella 713 subalterno 1 e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



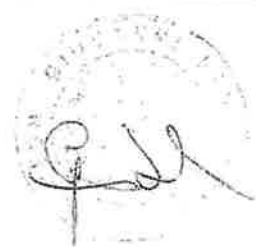
[REDACTED]

**Metodologia per la determinazione consistenza
delle unità immobiliari**

Per la determinazione della "Superficie Commerciale" è stato utilizzato come criterio di misurazione la "Superficie Esterna Lorda" (SEL)-Codice delle Valutazioni Immobiliari, raccordando le superfici secondarie con coefficienti personalizzati, che prendono il nome di "rapporto mercantile" e che rappresentano il rapporto, tra il valore unitario della superficie secondaria e il valore unitario di quella principale.

Criteria e valutazione

I principi teorici che verranno adottati nelle valutazioni che seguono sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici. Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più pro-



probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, situazione di mercato (rapporto domanda offerta). Il metodo con cui si effettuerà la stima 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 stimare; al di là dei limiti di questo metodo, quale la 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 dello stesso.

Sviluppo valutazione

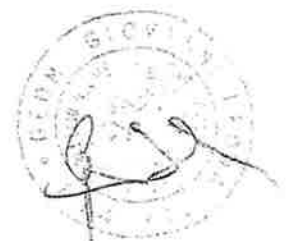
E' stata consultata la fonte specializzata "Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate", aggiornata al 1° semestre 2018, con i seguenti risultati:

-Comune Piazza al Serchio

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-S.MICHELE

Codice di Zona: "B1"

Microzona catastale numero "1"



Tipologia prevalente: "Abitazioni civili"

Destinazione: "Residenziale"

Stato di conservazione "Normale"

Superficie "Lorda"

Tipologia:

-**"Abitazioni civili"** - Valore a mq.

minimo €.1.000 - massimo €.1.400;

-**"Abitazioni di tipo economico"** - Valore a mq.

minimo €.900 - massimo €.1.150;

-**"Ville e villini"** - Valore a mq.

minimo €.1.300 - massimo €.1.800.

In base agli elementi esposti e considerati anche i valori unitari assunti presso colleghi, facendo i necessari aggiustamenti per tener conto della dissomiglianza degli immobili in oggetto con gli immobili "comparabili di confronto" ed apportando ulteriori adeguamenti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati, nonché tenuto conto dell'andamento negativo del mercato immobiliare e dei criteri prudenziali che nelle stime di questo genere si devono osservare per aumentare l'appetibilità del bene, è stato accertato che il più probabile valore di mercato **"a corpo"** e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi,



connessi, adiacenze, pertinenze, servitù attive e passive, diritti, azioni o ragioni, vincoli e quanto stabilito nei titoli di provenienza, utilizzando, solo come parametro di riferimento la **superficie commerciale**, risulta come segue:

Lotto n°1

-Piena proprietà su appartamento per abitazione posto in Piazza al Serchio (LU), Via Marconi n.8

Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale

-Appartamento P.T	mq. 70,00	100%	mq. 70,00
-------------------	-----------	------	-----------

mq.70,00 circa x 800,00 €/mq. = €.56.000,00=

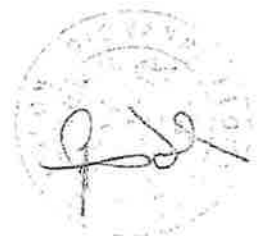
che possono essere arrotondati ad **€.55.000,00=**

(dicansi euro cinquantacinquemila/00).

In detto valore è ricompresa l'incidenza delle parti comuni.

Lotto n°2

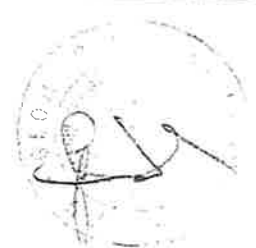
Descrizione	Consistenza	Coefficiente	Superficie
	metro-quadro	personalizzato	commerciale
[redacted]	mq. [redacted]	100%	mq. [redacted]
[redacted]	mq. [redacted]	50%	mq. [redacted]
[redacted]	mq. [redacted]	30%	mq. [redacted]
[redacted]	mq. [redacted]	100%	mq. [redacted]



[REDACTED]

Valutazione in sede di vendita forzata

Nel caso di vendita a pubblica asta, la cessione dei beni avviene in un'ottica prettamente liquidatoria, pertanto emerge la necessità di determinare anche il valore di cessione più coerente con detta modalità operativa; tale valore può essere approssimato applicando, anche in ragione di mancanza di garanzia per vizi occulti, una riduzione del 20%



sul valore stimato.

Lotto n°1

-Piena proprietà su appartamento per abitazione
posto in Piazza al Serchio (LU), Via Marconi n.8

€ 55.000,00 x 0,80 = **€ 44.000,00=**

(diconsi euro quarantaquattromila/00).

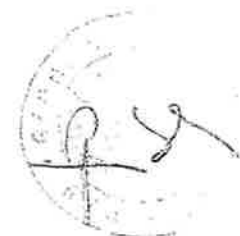
Lotto n°2

[REDACTED]

Giudizio di comoda divisibilità della quota

L'istituto giuridico della divisione, prevede la formazione in lotti nell'ipotesi di comoda divisibilità, sulla base delle rispettive quote di proprietà determinando eventuali conguagli.

Ai fini dell'accertamento della **comoda divisibilità** deve aversi riguardo alla situazione economica (consistenza valore) e giuridica (numero entità delle quote) del bene al momento della divisione e che il requisito della **comoda divisibilità** non si esaurisce nella mera possibilità materiale di frazionare il bene medesimo in più porzioni ma richiede anche che ciascuna porzione resti sostanzialmente idonea, sia pure in proporzione alla sua



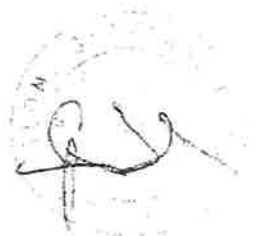
entità, ad assolvere la stessa funzione economica del tutto, senza subire apprezzabili perdite di valore rispetto a quello originario.

Considerato che, [REDACTED]

[REDACTED]

Diritti immobiliari catastalmente intestati alla Società "Sirenella S.r.l."

Per completezza della relazione, si riporta la descrizione degli immobili catastalmente intesta-



ti alla Società "SIRENELLA S.R.L." per i diritti di 1/2 della proprietà superficiaria.

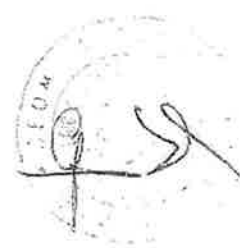
Trattasi di due piccoli ripostigli (Allegato n°17-Foto n°23 e n°24), posti sul retro del fabbricato descritto al "Lotto n°1" e pertinenti allo stesso, quello a sud detenuto dalla Società fallita e l'altro dal proprietario dell'appartamento posto al primo piano.

Referenze catastali

Censiti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale-Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di **Piazza al Serchio**, al conto di [REDACTED] proprietà per l'area 1/4; [REDACTED] proprietà per l'area 1/4; [REDACTED] proprietà superficiaria 1/4; [REDACTED] proprietà per l'area 1/4; [REDACTED] proprietà per l'area 1/4; [REDACTED] proprietà superficiaria 1/4; SIRENELLA S.R.L. proprietà superficiaria 2/4;

-nel [REDACTED] come segue:

[REDACTED] subalterno [REDACTED]
[REDACTED], piano T, categoria [REDACTED] classe [REDACTED]
consistenza [REDACTED] con la rendita Euro [REDACTED];
--particella [REDACTED] subalterno [REDACTED]
[REDACTED] categoria [REDACTED] classe [REDACTED]



consistenza [redacted] con la rendita Euro [redacted].

Rappresentati nelle planimetrie di costituzione del 23 ottobre 2015 protocollo LU0080980 in atti da pari data, associato al Tipo Mappale con protocollo LU0080979 del 23 ottobre 2015 (Allegato n°20 e n°21).

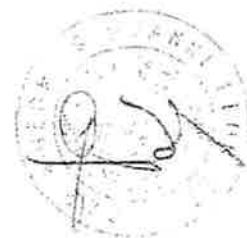
Elaborato planimetrico

La resede comune ai subalterni 2 e 3 della particella 1583 del foglio 20, è rappresentata nell'elaborato planimetrico protocollo n.LU0082634 del 29 ottobre 2015 (Allegato n°22) dal subalterno 1 (Allegato n°23) della medesima particella.

Precisazioni

Nel già citato atto del Notaio Fiammetta Chiarandini del 3 luglio 2006 repertorio n.48502/19204, trascritto a Lucca in data 1° agosto 2006 al n.9997 di formalità (Allegato n°24), veniva descritto e catastalmente individuato solo l'immobile di cui al "Lotto n°1", mentre non risulta il terreno, già particella 1174, sul quale insistono i due ripostigli.

Per quanto sopra, non avendo individuato il titolo di provenienza, allo stato attuale, il bene non è commerciabile.



Il sottoscritto ritiene con la presente consulenza che si compone di ventinove (29) pagine e parte della trentesima (30), con due (2) riprese satellitari, ventiquattro (24) fotografie e numero ventiquattro (24) allegati, di aver adempiuto all'incarico ricevuto e la trasmette in cancelleria.

Lucca 15 luglio 2019

Il C.T.U.

Geom. Giovanni Leonardi

