

TRIBUNALE DI LUCCA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 28/2021

con sede in via Letizia n.165 , Ponte a Serraglio – Bagni di Lucca

Curatore : Dott.ssa Rosa Mormile

. 0 . 0 . 0 .

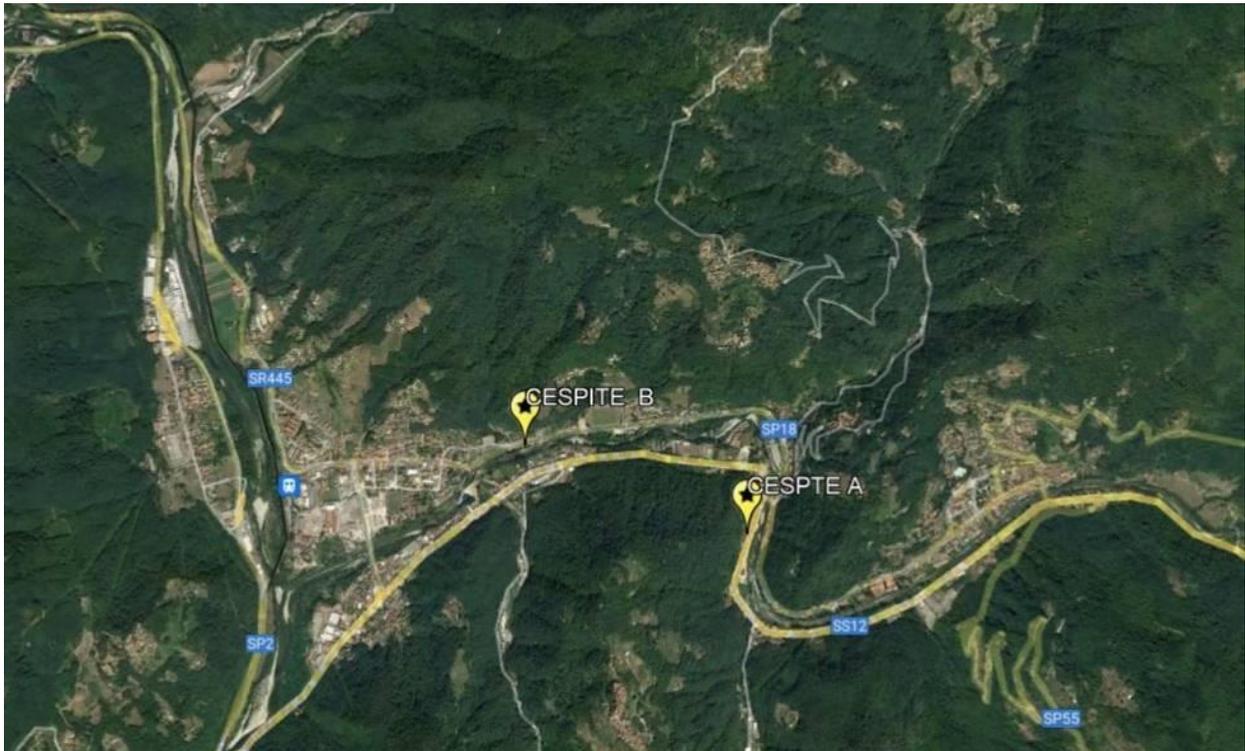
Con autorizzazione del Giudice Delegato del 19.05.2021, a seguito di istanza del Curatore Dott.ssa Rosa Mormile, lo scrivente Ing. Stefano Kostner riceveva l'incarico di perito stimatore del fallimento in oggetto con il compito di **stimare i beni immobili di proprietà della società fallita prima di procedere con la vendita a mezzo di procedura competitiva.**

Ricevuto l'incarico il sottoscritto ha effettuato i seguenti adempimenti :

- Visure ipocatastali presso la Conservatoria e l'Ufficio del Territorio di Lucca al fine di identificare i beni immobili di proprietà della società fallita;
- sopralluoghi presso il comune di Bagni di Lucca per la ricerca e visione della documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto della procedura ;
- accessi presso l'immobile di cui trattasi per verificare e accertare quanto assentito con le C.E. nonché lo stato di fatto esistente in loco con le eventuali variazioni e/o difformità incompatibili con i documenti urbanistici nonché sopralluogo ai terreni oggetto della procedura.

Dalle visure ipocatastali risulta che la società fallita è proprietaria dei seguenti beni immobili:

- **Cespite A):** vano ad uso magazzino posto in Comune di Bagni di Lucca, fraz. Ponte a Serraglio, via Letizia n.165 . Censito al Catasto Fabbricati nel foglio 98 con il mappale 268 sub.6.
- **Cespite B):** due piccoli appezzamenti di terreno adesi tra loro , siti nel Comune di Bagni di Lucca, frazione di Fornoli, via Lima. Sono Censiti al Catasto Terreni nel foglio 95 con i mappali 979 e 981. Questo cespite è stato oggetto di separata perizia depositata nel 2022, a cui si rimanda.



RELAZIONE

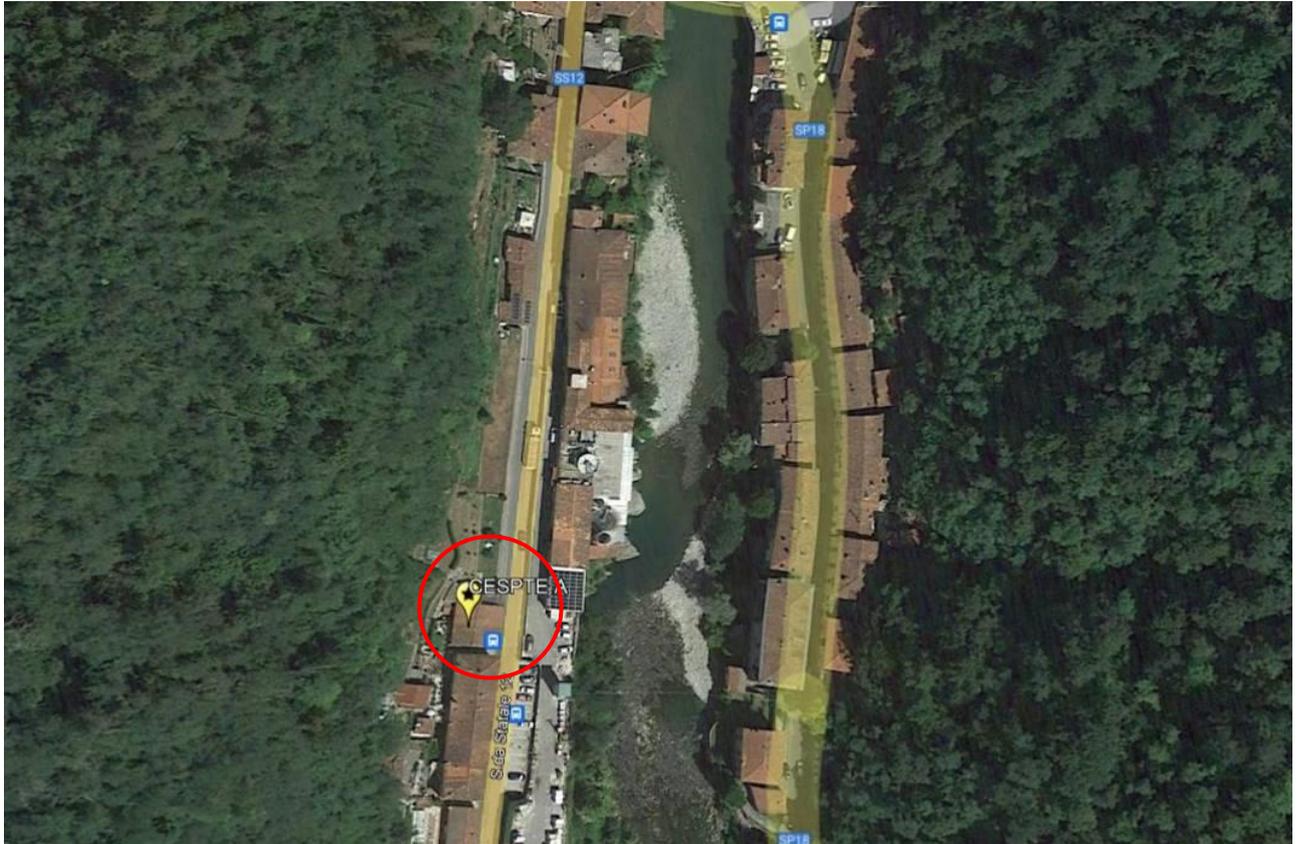
Descrizione e stima dei beni immobili

A) I diritti della piena proprietà di un vano ad uso magazzino posto al piano terra di un fabbricato ,adeso ad altro di proprietà di terzi, sito in Comune di Bagni di Lucca, frazione Ponte a Serraglio, via Letizia 165.

Censito al Catasto Fabbricati nel foglio 98 con il mappale 268 sub.6.



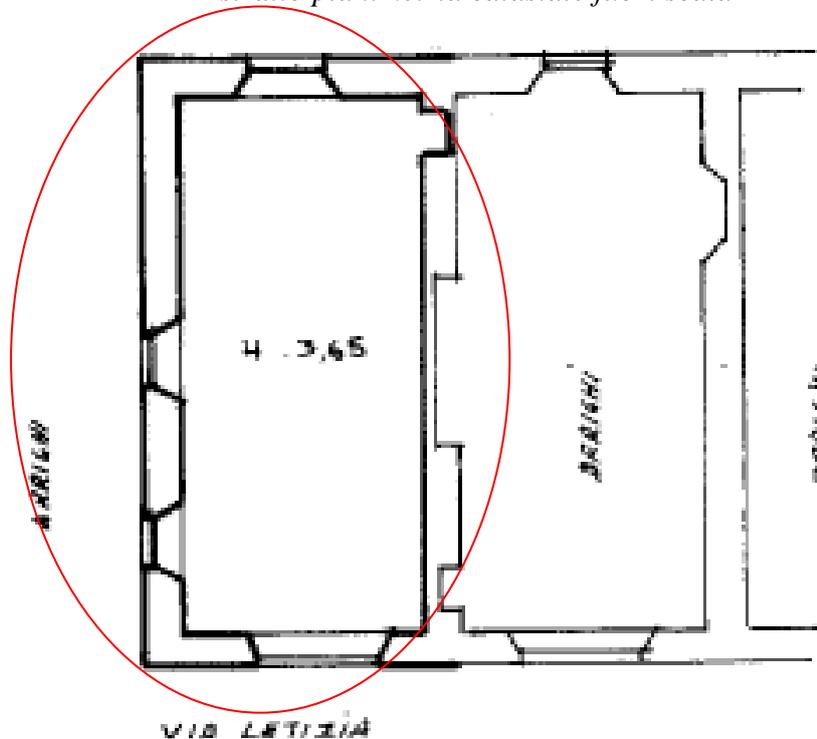
Estratto di mappa catastale - fuori scala



Si tratta di un fondo per magazzino costituito da un unico vano rettangolare, facente parte di un fabbricato di più ampie dimensioni, con accesso dalla via Letizia al civico n.165 mediante portone carrabile protetto soltanto da vecchia saracinesca in ferro. Il fondo è dotato di tre piccole finestre poste in alto lungo i lati di meridione e ponente, dotate di infissi in ferro e grate esterne in ferro.

La struttura del fabbricato è in muratura presumibilmente in pietra, il locale ha soffitti a volta intonacati (vedasi foto), con un'altezza variabile, sotto gli archi delle volte l'altezza è di ml.3,41 e ml.3,30, il pavimento è in battuto di cemento, l'immobile risulta in pratica privo di impianti e inoltre privo dell'infisso del portone carrabile di accesso, è presente solo una saracinesca metallica. Si trova in mediocri condizioni di uso e manutenzione con vistosi segni di umidità, necessita di lavori di straordinaria manutenzione e risanamento con realizzazione degli impianti e rifacimento delle rifiniture.

Estratto planimetria catastale fuori scala



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
KOSTNER

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



Consistenza:

- superficie netta.....mq. 47,00 circa
- superficie commerciale (con ½ muri portanti esterni)mq. 58,00 circa

Stato di possesso:

Come accertato durante il sopralluogo l'immobile è utilizzato dalla società fallita come magazzino per il deposito di vari materiali e attrezzature .

Certificazione energetica:

Il certificato energetico non è presente.

Confini:

via Letizia, particella 268 sub.7, s.s.a.

Referenze catastali:

l'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bagni di Lucca, al giusto conto, foglio 98, mappale 268 sub.6, categoria C/2, classe 6, mq.45, R.C. € 88,31.

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi.

Si fa rilevare che l'attuale mappale 268 sub.6 deriva dal mappale 268 sub.1 per frazionamento per trasferimento diritti (n.85.1/1985) del 28.02.1985 prot.n.193578.

Provenienza:

la proprietà del bene è pervenuta alla

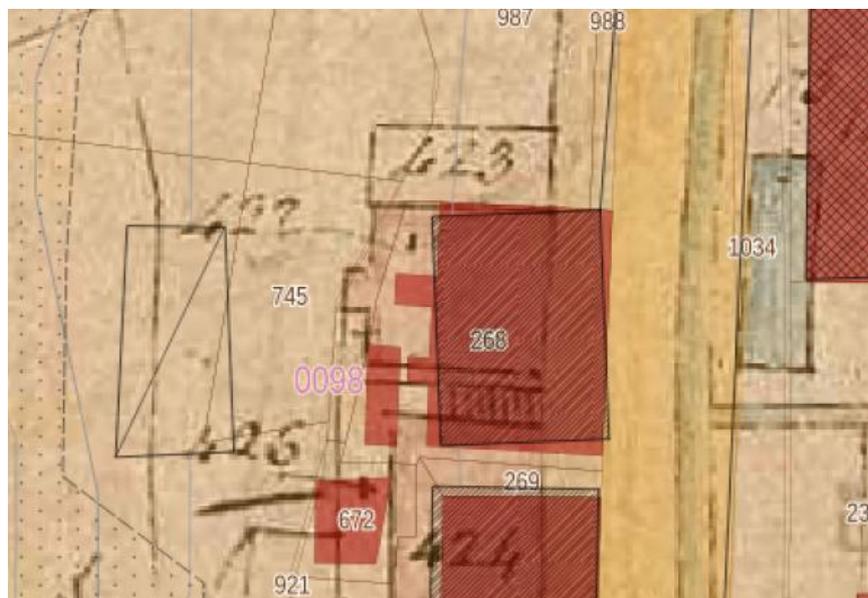
per atto di compravendita del Notaio Vittorio Gaddi del 22.12.1999 rep.n.49484 trascritto a Lucca il 29.12.1999 al n. part.13188.

Situazione Urbanistica:

Lo scrivente ha eseguito ricerche presso gli archivi del Comune di Bagni di Lucca, ma non è riuscito a rintracciare gli atti autorizzativi originari con i quali è stata autorizzata l'edificazione del fabbricato. Da quanto è stato possibile ricostruire il

fabbricato è di antica costruzione, già presente nelle mappe di impianto del nuovo catasto “Canapine” i cui rilievi dovrebbero essere anteriori al 1942.

Considerata la tipologia costruttiva (solai a volte) e la ricerca eseguita sulle mappe del catasto storico (sito della Regione Toscana – CASTORE – catasto storico anno 1865), ove il fabbricato di cui fa parte il magazzino in oggetto sembra già presente, si ritiene che il fabbricato sia di antica costruzione. In appresso si riporta un estratto della mappe del Catasto Storico sovrapposte con le mappe catastali attuali, la sovrapposizione è indicativa ma si vede che il mappale 268 era già presente nelle mappe del Catasto Storico.



Dall’esame dello stato dei luoghi e della planimetria catastale, sembra che l’unità immobiliare abbia subito alcune modifiche nel tempo di cui non sono stati rintracciati i relativi atti autorizzativi , in particolare:

- Confrontando il portone esterno con quello del fondo adiacente (vedasi foto precedenti) si nota una differenza, il portone adiacente è ad arco, mentre quello in oggetto è rettangolare, vista l’epoca di costruzione si può ipotizzare che la conformazione originaria del portone fosse ad arco, inoltre dalla planimetria originaria sembra che il portone avesse dimensioni più piccole, nel tempo pare siano state eseguite delle modifiche all’apertura e quindi modifiche di prospetto. Lo scrivente non è riuscito a ricostruire la data di realizzazione di tale modifica;

- Da quanto si rileva dall'esame delle visure e dalla planimetria catastale, sembra che in origine il magazzino in oggetto e quello adiacente fossero uniti in un'unica unità immobiliare (sub. 1 di mq 90), nel 1984 è stata redatta una nuova planimetria catastale a frazionamento, sembra in concomitanza con l'atto di Compravendita Notaio Losito del 21.12.1984 rep. 6162/1743, con il quale acquista il dante causa della fallita.

Di tale frazionamento non è stato rintracciato alcun atto autorizzativo, pertanto è da ritenersi eseguito senza titolo. Per regolarizzare il frazionamento si ritiene che dovrà essere presentato un idoneo atto autorizzativo.

VINCOLI

- Vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 e 142 lettera C D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. ;
- Vincoli previsti dal Regolamento Urbanistico Vigente, dal P.O. Adottato e dalla Normativa Regionale e Nazionale ;

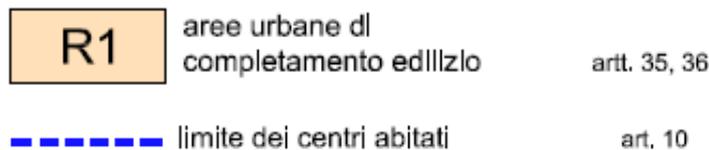
Destinazione urbanistica

Nel vigente regolamento Urbanistico del Comune di Bagni di Lucca il fabbricato è inserito nell'U.T.O.E. n.22 (H7) – Ponte al Serraglio – Tavola 2.3.22. in aree urbane di completamento edilizio.

ESTRATTO R.U. Vigente U.T.O.E. n. 22 (H7) - PONTE A SERRAGLIO Tavola 2.3.22.



Tavole allegate alla variante del 2012, nessuna modifica nella variante semplificata del 2018 approvata con D.C.C. n. 38 del 11.06.2018 e pubblicata sul BURT n. 25 del 20.06.2018



Estratto di mappa catastale - fuori scala

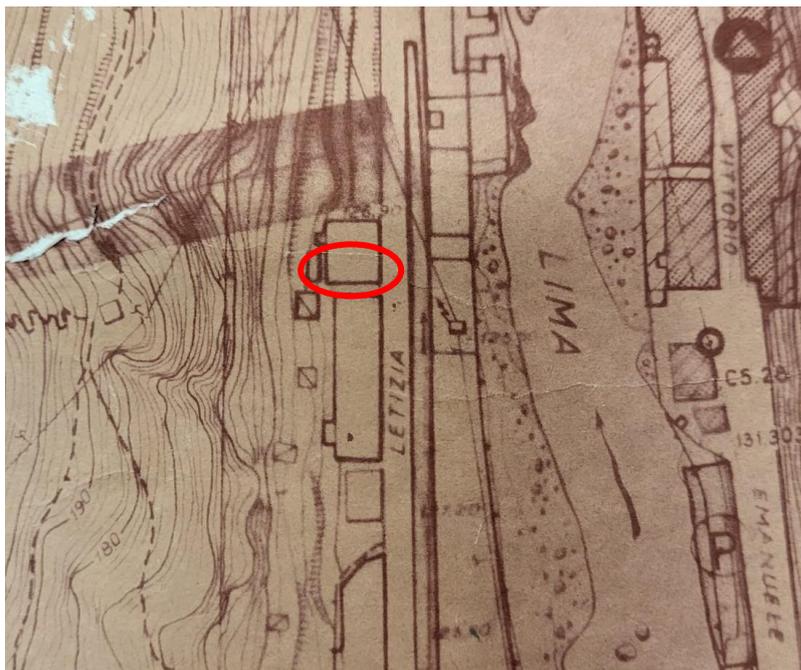
Si riporta la destinazione urbanistica del fabbricato riferita ad oggi e all'epoca di realizzazione del citato frazionamento abusivo (come ricostruito con l'aiuto del tecnico comunale - vedasi anche il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato), il fabbricato risulta così classificato:

- R.U. vigente in area R1, aree urbane di completamento, la Manutenzione straordinaria è ammessa dagli artt. 35 c.5 e 36 c.1 (ad oggi il frazionamento è un'opera individuata nella categoria di intervento della manutenzione straordinaria). In tali articoli sembra che non vi sia un esplicito divieto al frazionamento;
- Piano Operativo Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.17 in data 22.04.22, il fabbricato ricade in area B1, ambiti residenziali, e il frazionamento risulta ammesso dall'art. 28 c. 5, senza indicazione di superfici minime deve essere comunque valutato se la destinazione principale rientra nelle categorie di intervento di cui al comma 1 art.28.
- In riferimento al Piano Regolatore Generale Comunale vigente dal 1974 e quindi alla presunta epoca del citato frazionamento (la nuova planimetria è stata depositata nel 1984, non avendo altra documentazione disponibile, si può ipotizzare che i lavori di frazionamento siano stati eseguiti poco prima 1984 -

1983), da quanto ricostruito insieme al tecnico comunale il fabbricato ricadeva in fascia di rispetto art. 20 lettera a) punto 1, articolo molto sintetico ove sembra vietata ogni costruzione e la formazione di accessi agli edifici.

a) Vincoli di rispetto. In queste zone è vietata qualsiasi costruzione. I piani particolareggiati fissano norme per i tipi di recinzione ammessi. Essi comprendono:

1) Le zone di rispetto della rete stradale. In tali zone è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio, nonché la formazione di accessi agli edifici. La destinazione di queste fasce rimane agricola e a verde privato quando tali aree sono di pertinenza di zone di saturazione o di espansione residenziale. La loro superficie concorre alla determinazione degli indici urbanistici, nella misura e secondo le modalità prescritte nell'art. 8 delle presenti norme. Per le zone agricole e le fasce minime di protezione del nastro stradale, da osservarsi fuori del perimetro dei centri abitati, sono quelle di cui all'art. 4 del Decreto Ministeriale in data 1 aprile 1968; tali distanze sono da osservarsi anche nel restante territorio comunale, quando dal Piano Regolatore Generale non sia prescritto un vincolo maggiore;



Sopra estratto N.T.A. e cartografia del PRGC del 1974

Regolarizzazione delle difformità

Sentito il tecnico comunale, esaminati gli strumenti urbanistici vigenti alla presunta epoca dell'intervento e oggi, sembra che le difformità elencate (frazionamento di edificio esistente con creazione di nuova unità immobiliare e modifiche di prospetto) siano conformi agli strumenti urbanistici e quindi siano regolarizzabili.

Dal confronto tra lo stato indicato nella planimetria catastale di impianto (anno 1939) e lo stato attuale, risulta che il frazionamento è stato realizzato chiudendo due aperture interne e quindi "con opere" (intervento che necessitava la presentazione di una S.C.I.A.), quindi regolarizzabile presentando una pratica di Sanatoria Edilizia secondo l'art. 209 LR 65/14.

Altro aspetto da chiarire è la destinazione d'uso principale in quanto catastalmente è censito come C/2 'magazzino', ed era di fatto utilizzato come deposito di materiale vario dalla ditta Fallita, ma dal punto di vista Urbanistico (la destinazione "magazzino") non è individuabile nelle categorie delle funzioni di cui all'art.99 della LR 65/14, di solito il presupposto è che il magazzino sia un vano accessorio di un'attività principale, comunque le destinazioni ammissibili nella zona sono praticamente tutte, tranne la destinazione "Artigianale" che non è ammessa. L'unità Immobiliare potrebbe essere regolarizzata con la destinazione di Ripostiglio/Garage di pertinenza di una abitazione; oppure con destinazione Direzionale e servizi privati; oppure come Magazzino di una attività Commerciale.

La sanzione da versare al Comune per la regolarizzazione degli abusi dovrebbe essere pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e del Costo di Costruzione, e quindi circa $(2,42 + 7,36) \times 200 \times 2 =$ circa € 3.912,00, oltre al doppio del Contributo sul Costo di Costruzione (6% dei lavori relativi al frazionamento calcolati da computo metrico), che non è al momento quantificabile in dettaglio. Nel complesso si stima indicativamente una sanzione di € 5.000,00. Considerato che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico, per le citate modifiche di prospetto sarà necessario predisporre anche una pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica, con il versamento di una sanzione minimale di circa € 1.000,00. Oltre alle sanzioni vanno considerate le spese tecniche di presentazione della pratica di Sanatoria Edilizia e Paesaggistica, oltre la redazione di Certificato di Idoneità Statica che sarà necessario nel caso risulti che il portone carrabile di ingresso sia stato

ampliato come ipotizzato in precedenza, che nel complesso si quantificano indicativamente in €. 4.000,00 .

Costo complessivo di regolarizzazione indicativo € 10.000,00 .

STIMA

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 con adozione di valori unitari determinati sulla base dei seguenti elementi tecnico-economici:

- destinazione dell'immobile, collocazione urbana e accessibilità;
- situazione edilizia-urbanistica del fabbricato: si rimanda al capitolo specifico; caratteristiche costruttive livello di rifiniture, materiali impiegati e stato di conservazione. L'immobile si trova in mediocri condizioni di uso e manutenzione con vistosi segni di umidità, necessita di lavori di straordinaria manutenzione e risanamento con realizzazione degli impianti e rifacimento delle rifiniture.
- attuale dinamica del mercato immobiliare della zona, e valori rilevati tramite colloquio con tecnici e Agenzie immobiliari di zona;
- consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI). A solo titolo informativo si riportano i valori desumibili dall'OMI per le destinazioni che si ritengono compatibili con le destinazioni BOX e Produttivo :

- Box ; valore minimo €/mq 400,00 ; valore massimo €/mq 600,00 ;
- Capannoni Tipici ; valore minimo €/mq 330,00 ; valore massimo €/mq 650,00 ;

Sulla base di tali elementi e tenuto conto delle indagini tecnico economiche svolte in zona, dopo le dovute considerazioni e raffronti, lo scrivente è giunto alla determinazione che il più probabile valore di mercato dell'immobile possa essere determinato sulla base del valore unitario di €/mq 600,00 da applicarsi alla superficie commerciale come sopra determinata (mq. 58).

Svolti i dovuti calcoli risulta che il più probabile valore di mercato della piena proprietà del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ammonta ad € 34.800,00. Da tale importo vanno detratti i costi di regolarizzazione delle difformità che sono stati quantificati indicativamente in € 10.000,00 .

Valore a base d'asta :

Tenuto conto delle prerogative delle vendite Giudiziarie ove non vi sono garanzie per eventuali vizi occulti, difformità edilizia e catastale, ecc. , così come previsto per le procedure Esecutive, lo scrivente ritiene di applicare al valore determinato in precedenza una riduzione percentuale del 20%. In relazione a quanto sopra, fatti semplici calcoli, si ottiene un valore a base d'asta pari a € 19.840,00 .

. 0 . 0 . 0 .

Dati della società fallita:

. 0 . 0 .

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria di Lucca.

- **Nota di iscrizione n. 2045 del 06.09.2017**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del 06.09.2017 rep.n.786/6217 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione.

- **Nota di iscrizione n. 2851 del 15.11.2018**

Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del 15.11.2018 rep.n.1085/6218 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione.

. 0 . 0 .

Quanto sopra ad espletamento dell'incarico conferito.

Lucca, lì 20.06.2023

Dott. Ing. Stefano Kostner

Si allega :

1. Visura catastale;
2. Estratto di mappa catastale ;
3. Planimetria catastale .



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI LUCCA', 'Dott. Ing. STEFANO KOSTNER', and 'N° 1123' with a star at the bottom.