



**TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO N. [REDACTED] R.G.
Soc. [REDACTED]**

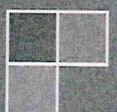
G.D. Dott. GIAMPAOLO FABBRIZZI

CURATORE

Dott. EMILIANO ABI HAYLA DOMINICI

PERITO STIMATORE

Arch. LINO GIORGINI



1. PREMESSA

In data 4/4/2016 il sottoscritto Lino Giorgini, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa-Carrara al n. 208, è stato incaricato di stimare i beni mobili e immobili intestati alla Soc. [REDACTED] in liquidazione, da parte del Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici (nella qualità di Curatore), che si trovano in Via Massa Avenza n. 30 del Comune di Massa in prossimità del Centro Commerciale *Mare Monti*.

A questo proposito il CTU dovrà:

1) **in riferimento ai beni mobili:**

- 1.1) determinare il presumibile valore di realizzo in sede di vendita giudiziaria (ex art. 518/1 c.p.c.);
- 1.2) predisporre, per ogni bene mobile individuato, un'adeguata repertazione fotografica atta alla migliore collocazione commerciale del compendio;

2) **in riferimento ai beni immobili:**

- 2.1) determinarne la valutazione analitica/complessiva di ogni cespite indicato nel Verbale di inventario, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq e del valore totale, considerando lo stato di conservazione dello stesso e (come opponibili alla procedura) i soli contratti di locazione, evidenziando altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso (libero, occupato, in locazione) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, indicando l'abbattimento forfettario per la differenza di oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti, costi da sostenersi per la bonifica e per l'eliminazione di rifiuti, anche tossici e per l'eliminazione di opere abusive;
- 2.2) calcolare, in ogni caso, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 20%) in considerazione dell'assenza di garanzia per i vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza fra libero mercato e vendite coattive;
- 2.3) predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, privilegi, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarativa di fallimento), gravanti sul bene;
- 2.4) accertare lo stato di possesso del bene, se trattasi di bene abitato o libero, se su di esso siano esercitati diritti personali di godimento opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'art. 2923 c.c.;
- 2.5) verificare la continuità catastale ed i titoli abilitativi (concessioni edilizie);
- 2.6) allegare sempre alla/e relazione/i, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio fallimentare, estraendo immagini di tutti gli ambienti.

Visto quanto sopra, si dichiara che in data 12/4/2016 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili di cui trattasi ed ha eseguito rilievi ed estratta adeguata documentazione fotografica così come descritto nel verbale allegato (si veda Allegato E: *Verbale operazioni peritali*).

Il sottoscritto si è recato in varie occasioni presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Massa per verificare la conformità urbanistico-edilizia del fabbricato oggetto della presente. Nonostante le reiterate richieste (vedi Allegato E) il citato ufficio comunale non è stato in grado di fornire la documentazione richiesta perché la relativa pratica sarebbe stata smarrita, secondo quanto asserito dai dipendenti del Settore Edilizia Privata.

Per questa ragione lo scrivente è stato costretto ad inviare una p.e.c. in data 18/5/2016 (vedi Allegato E) con cui è stato chiesto il rilascio di un certificato che attesti lo smarrimento della documentazione relativa al fabbricato oggetto della presente.

Inoltre lo scrivente ha esperito le rituali indagini presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa Carrara per accertare l'esatta identificazione catastale dei beni oggetto della presente, è stato eseguito il rilievo fotografico, sono state espletate le ricerche presso il Comune di Massa e presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Massa Carrara, per conoscere le esatte formalità a carico della società sopra citata.

Tutto ciò premesso il CTU espone quanto segue.

2. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI MOBILI

Per ogni bene oggetto della presente è stata estratta adeguata documentazione fotografica (Allegato A1) e gli stessi sono stati catalogati in funzione della stanza in cui si trovano.

Per favorire la lettura della presente il sottoscritto ha redatto un elaborato grafico in cui sono indicate il numero delle stanze della palazzina a cui di seguito si farà riferimento (vedi Tavv. nn. 2 e 5 Allegato F).

Ciò premesso si passa a descrivere i beni analizzati.

2.1) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

All'interno del fabbricato sopra citato si trovano i seguenti mobili ed attrezzature di proprietà della Soc. [REDACTED]

STANZA N. 1:

- n. 4 mobili-scaffali in legno (foto nn. 1 e 2);
- n. 1 Personal Computer (P.C.) con relativo monitor, marca *Olidata* (foto nn. 3 e 4);
- n. 1 stampante laser, marca HP, mod. Laserjet P2035 (foto n. 5);
- n. 1 calcolatrice da tavolo, marca Olimpia, mod. CPD3212 (foto n. 6);

STANZA N. 2:

- n. 1 scrivania in legno (foto n. 7);
- n. 3 scaffali (n. 2 in metallo e n. 1 in legno) – (foto nn. 8, 9 e 10);
- n. 1 fotocopiatrice, marca Lanier, mod. LD132 (foto n. 11);
- n. 1 stampante a getto d'inchiostro, marca Compuprint, mod. 9068 Plus (foto n. 12);
- n. 1 mobile in legno, supporto per stampante (foto n. 13);
- n. 5 mobili in legno a due ante (n. 2 alti e n. 3 bassi) – (foto nn. 14, 15, 16 e 17);
- n. 1 appendiabiti, metallico (foto n. 18);
- n. 1 fax, marca Brother, mod. MFC 9660 (foto n. 19);
- n. 1 mobile in legno, supporto per fax (foto n. 19);
- n. 2 scrivanie in legno (foto nn. 20 e 21);
- n. 3 P.C. con relativo monitor, marca *Olidata* (n. 2) e *Athena* (n. 1) – (foto nn. 22, 23, 24 e 25);
- n. 1 stampante laser, marca Kyocera, mod. FS 1030 D Ecosys (foto n. 26);
- n. 5 mensole in legno (foto n. 27);
- n. 2 cassettiere in legno (foto nn. 28 e 29);
- n. 2 mobili in legno (alti) – (foto nn. 30 e 31);
- n. 2 tavoli piccoli in legno (piani appoggio) – (foto nn. 32 e 33);
- n. 2 mobili in legno (medi) – (foto nn. 34 e 35);

STANZA N. 3:

- n. 1 mobile (scaffale) in legno (foto n. 36);
- n. 12 scaffalature metalliche, componibili (foto n. 37);
- n. 3 server (foto n. 38);
- n. 1 P.C. (foto n. 39);
- n. 2 monitor (foto n. 40);

STANZA N. 4:

- n. 10 mobili e scaffalature in legno (foto nn. 41, 42 e 43);
- n. 4 scrivanie in legno (foto n. 44);
- n. 4 piani di appoggio (n. 2 in legno e n. 2 metallici) - (foto nn. 45 e 46);
- n. 3 P.C. (n. 2 marca *Olidata*, n. 1 marca *Acer*), con relativi monitor (foto nn. 47 e 48);
- n. 1 calcolatrice da tavolo, marca Olivetti, mod. Logos 694 (foto n. 49);
- n. 1 calcolatrice da tavolo, marca Olympia, mod. CPD 5212 (foto n. 50);
- n. 1 fax, marca Ricoh, mod. 1170L (foto n. 51);

- n. 1 stampante laser, marca HP, mod. Laserjet P4010 (foto n. 52);
- n. 2 cassettiere in legno (foto nn. 53 e 54);
- n. 3 sedie con ruote (foto n. 55);
- n. 1 sedia (foto n. 56);
- n. 1 sedia con ruote (foto n. 57);
- n. 1 scrivania in legno (foto n. 58);
- n. 1 cassettiere in legno (foto n. 59);
- n. 1 stampante laser, marca HP, mod. Laserjet 1022 (foto n. 60);
- n. 2 scanner, marca Canon (foto n. 61);
- n. 1 stampante, marca HP, mod. Deskjet 6940 (foto n. 62);
- n. 1 stampante, marca Ricoh, mod. Aticio IS200C (foto n. 63);
- n. 1 mobile in legno con scaffali (e parte con ante) – (foto nn. 64 e 65);
- n. 1 tavolo piccolo in legno (piano appoggio) – (foto n. 66);
- n. 1 appendiabiti metallico (foto n. 67);

STANZA N. 5:

- n. 2 P.C. marca Acer e Olidata (foto nn. 68 e 69);
- n. 2 poltroncine (foto n. 70);
- n. 5 sedie (foto n. 71);
- n. 1 poltrona con ruote (foto n. 72);
- n.1 armadio (scaffale) – (foto n. 73);
- n. 2 cassettiere (foto nn. 74 e 75);
- n. 1 quadro (foto n. 76);
- n. 1 stampa (foto n. 77);
- n. 1 appendiabiti (foto n. 78);
- n. 1 scrivania in legno (foto n. 79);

CORRIDOIO PIANO PRIMO N. 6:

- n. 1 mobile scaffale, in legno (foto n. 80);
- n. 2 poltroncine (foto n. 81);
- n. 1 tavolino e n. 1 angoliere in plastica (foto nn. 81 e 82);

STANZA N. 7:

- n. 2 scrivanie in legno (foto nn. 83, 84 e 85);
- n. 1 cassettiere in legno (foto n. 86);
- n. 1 tavolo rotondo in legno (foto n. 87);
- n. 1 poltrona in pelle (foto n. 88);
- n. 3 poltrone direzionali in pelle (foto nn. 89 e 90);
- n. 4 quadri (foto n. 91);

STANZA N. 8:

- n. 1 mobile in legno (foto n. 92);
- n. 1 scrivania in legno (foto n. 93);
- n. 1 appendiabiti in legno (foto n. 94);
- n. 3 mobili in legno (foto nn. 95 e 96);
- n. 1 fotocopiatrice, marca Lanier, mod. 2138 (foto n. 97);
- n.1 televisore, marca Panasonic, 28", con supporto (foto n. 98);
- n. 1 fax/stampante, marca Ricoh, mod. Fx 2000 Aficio (foto n. 99);
- n. 1 stampante, marca HP, mod. Laserjet 1160 (foto n. 100);

STANZA N. 9:

- n. 1 tavolo rotondo in legno (foto n. 101);
- n. 1 fotocopiatrice, marca Ricoh, mod. Aticio mp 2000 (foto n. 102);
- n. 6 P.C. (marca Olidata e Athena) – (foto nn. 103 e 104);
- n. 1 monitor per P.C., RH4 (foto n. 105);
- n. 12 sedie (foto n. 106);

STANZA N. 10:

- n. 1 scrivania in legno (foto n. 107);
- n. 1 mobile in legno (foto n. 108);
- n. 1 frigo bar (foto n. 109);
- n. 1 poltrona in pelle con ruote (foto n. 110);

STANZA N. 11:

- n. 2 scrivanie in legno (foto nn. 111 e 112);
- n. 1 macchina da scrivere, marca IBM (foto n. 113);
- n. 2 cassettiere (foto n. 114);
- n. 1 piccola libreria in legno (foto n. 115);
- n. 3 mobili in legno (foto nn. 116 e 118);
- n. 1 poltroncina (foto n. 117);
- n. 1 piccolo mobile (foto n. 119);
- n. 2 sedie (foto n. 120);

STANZA N. 12:

- n. 1 tavolo riunioni ovale in legno (foto n. 121);
- n. 2 mobili in legno (bassi) – (foto nn. 122 e 123);
- n. 1 angoliera in legno (foto n. 124);
- n. 10 sedie (foto nn. 125 e 126).

2.2) STIMA DEI BENI MOBILI

I beni oggetto della presente possono essere annoverati in due categorie:

- **mobili vari e complementi di arredo per l'ufficio;**
- **attrezzature elettroniche per l'ufficio.**

La valutazione è stata eseguita controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni ma non è stato possibile verificare il corretto funzionamento di ognuno, soprattutto per quei beni funzionanti mediante dispositivi di alimentazione elettrica.

La valutazione delle sopracitate categorie è stata redatta mediante attribuzione di un valore di mercato ad ogni singolo bene; è stata poi applicata una riduzione al valore di mercato al fine di determinare il valore di stima del bene che tenga in considerazione l'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il prezzo così ottenuto appare appropriato per la vendita al dettaglio. In caso di vendita a corpo di consistenti gruppi di beni suddivisi in categorie il valore sopra esposto potrebbe essere ulteriormente ridotto di una percentuale variabile ma comunque contenuta entro il 20%.

La percentuale maggiore di sconto appare appropriata in particolare nel caso di vendita di lotti di apparecchiature elettroniche caratterizzate da una più rapida diminuzione del valore (a volte fino a zero) a seguito di obsolescenza.

Alla luce di quanto sopra, considerato lo "stato di conservazione" dei beni analizzati e le loro caratteristiche generali è stato possibile formulare il giudizio di stima dei beni mobili di proprietà della Società "[REDACTED]" come segue:

2.2.1) MOBILI E COMPLEMENTI DI ARREDO PER L'UFFICIO**STANZA N. 1:**

- n. 4 mobili-scaffali in legno (foto nn. 1 e 2): € 20,00;

STANZA N. 2:

- n. 1 scrivania in legno (foto n. 7): € 20,00;
- n. 3 scaffali (n. 2 in metallo e n. 1 in legno) – (foto nn. 8, 9 e 10): € 40,00;
- n. 1 mobile in legno, supporto per stampante (foto n. 13): € 5,00;
- n. 5 mobili in legno a due ante (n. 2 alti e n. 3 bassi) – (foto nn. 14, 15, 16 e 17): € 50,00;
- n. 1 appendiabiti, metallico (foto n. 18): € 0,00;
- n. 1 mobile in legno, supporto per fax (foto n. 19): € 5,00;
- n. 2 scrivanie in legno (foto nn. 20 e 21): € 50,00;
- n. 5 mensole in legno (foto n. 27): € 5,00;
- n. 2 cassettiere in legno (foto nn. 28 e 29): € 5,00;
- n. 2 mobili in legno (alti) – (foto nn. 30 e 31): € 40,00;
- n. 2 tavoli piccoli in legno (piani appoggio) – (foto nn. 32 e 33): € 10,00;
- n. 2 mobili in legno (medi) – (foto nn. 34 e 35): € 20,00;

STANZA N. 3:

- n. 1 mobile (scaffale) in legno (foto n. 36): € 10,00;
- n. 12 scaffalature metalliche, componibili (foto n. 37): € 60,00;

STANZA N. 4:

- n. 10 mobili e scaffalature in legno (foto nn. 41, 42 e 43): € 50,00;
- n. 4 scrivanie in legno (foto n. 44): € 40,00;
- n. 4 piani di appoggio (n. 2 in legno e n. 2 metallici) - (foto nn. 45 e 46): € 10,00;
- n. 2 cassettiere in legno (foto nn. 53 e 54): € 10,00;
- n. 3 sedie con ruote (foto n. 55): € 5,00;
- n. 1 sedia (foto n. 56): € 1,00;
- n. 1 sedia con ruote (foto n. 57): € 1,00;
- n. 1 scrivania in legno (foto n. 58): € 10,00;
- n. 1 cassetiera in legno (foto n. 59): € 5,00;
- n. 1 mobile in legno con scaffali (e parte con ante) – (foto nn. 64 e 65): € 30,00;
- n. 1 tavolo piccolo in legno (piano appoggio) – (foto n. 66): € 5,00;
- n. 1 appendiabiti metallico (foto n. 67): € 1,00;

STANZA N. 5:

- n. 2 poltroncine (foto n. 70): € 20,00;
- n. 5 sedie (foto n. 71): € 25,00;
- n. 1 poltrona con ruote (foto n. 72): € 10,00;
- n. 1 armadio (scaffale) – (foto n. 73): € 20,00;
- n. 2 cassettiere (foto nn. 74 e 75): € 5,00;
- n. 1 quadro (foto n. 76): € 10,00;
- n. 1 stampa (foto n. 77): € 1,00;
- n. 1 appendiabiti (foto n. 78): € 5,00;
- n. 1 scrivania in legno (foto n. 79): € 30,00;

CORRIDOIO PIANO PRIMO N. 6:

- n. 1 mobile scaffale, in legno (foto n. 80): € 20,00;
- n. 2 poltroncine (foto n. 81): € 20,00;

- n. 1 tavolino e n. 1 angoliera in plastica (foto nn. 81 e 82): € 20,00;

STANZA N. 7:

- n. 2 scrivanie in legno (foto nn. 83, 84 e 85): € 120,00;
- n. 1 cassetiera in legno (foto n. 86): € 30,00;
- n. 1 tavolo rotondo in legno (foto n. 87): € 40,00;
- n. 1 poltrona in pelle (foto n. 88): € 20,00;
- n. 3 poltrone direzionali in pelle (foto nn. 89 e 90): € 90,00;
- n. 4 quadri (foto n. 91): € 20,00;

STANZA N. 8:

- n. 1 mobile in legno (foto n. 92): € 50,00;
- n. 1 scrivania in legno (foto n. 93): € 30,00;
- n. 1 appendiabiti in legno (foto n. 94): € 5,00;
- n. 3 mobili in legno (foto nn. 95 e 96): € 60,00;

STANZA N. 9:

- n. 1 tavolo rotondo in legno (foto n. 101): € 20,00;
- n. 12 sedie (foto n. 106): € 120,00;

STANZA N. 10:

- n. 1 scrivania in legno (foto n. 107): € 20,00;
- n. 1 mobile in legno (foto n. 108): € 20,00;
- n. 1 frigo bar (foto n. 109): € 40,00;
- n. 1 poltrona in pelle con ruote (foto n. 110): € 30,00;

STANZA N. 11:

- n. 2 scrivanie in legno (foto nn. 111 e 112): € 40,00;
- n. 2 cassetiere (foto n. 114): € 10,00;
- n. 1 piccola libreria in legno (foto n. 115): € 10,00;
- n. 3 mobili in legno (foto nn. 116 e 118): € 40,00;
- n. 2 sedie (foto n. 120): € 10,00;
- n. 1 poltroncina (foto n. 117): € 5,00;
- n. 1 piccolo mobile (foto n. 119): € 10,00;

STANZA N. 12:

- n. 1 tavolo riunioni ovale in legno (foto n. 121): € 60,00;
- n. 2 mobili in legno (bassi) – (foto nn. 122 e 123): € 40,00;
- n. 1 angoliera in legno (foto n. 124): € 10,00;
- n. 10 sedie (foto nn. 125 e 126): € 100,00;

VALORE COMPLESSIVO ARREDI: € 1.749,00 (millesettecentoquarantanove Euro).

2.2.2) ATTREZZATURE ELETTRONICHE PER L'UFFICIO**STANZA N. 1:**

- n. 1 Personal Computer (P.C.) con relativo monitor, marca *Olidata* (foto nn. 3 e 4): € 30,00;
- n. 1 calcolatrice da tavolo, marca *Olimpia*, mod. CPD3212 (foto n. 6): € 2,00;
- n. 1 stampante laser, marca *HP*, mod. Laserjet P2035 (foto n. 5): € 5,00;

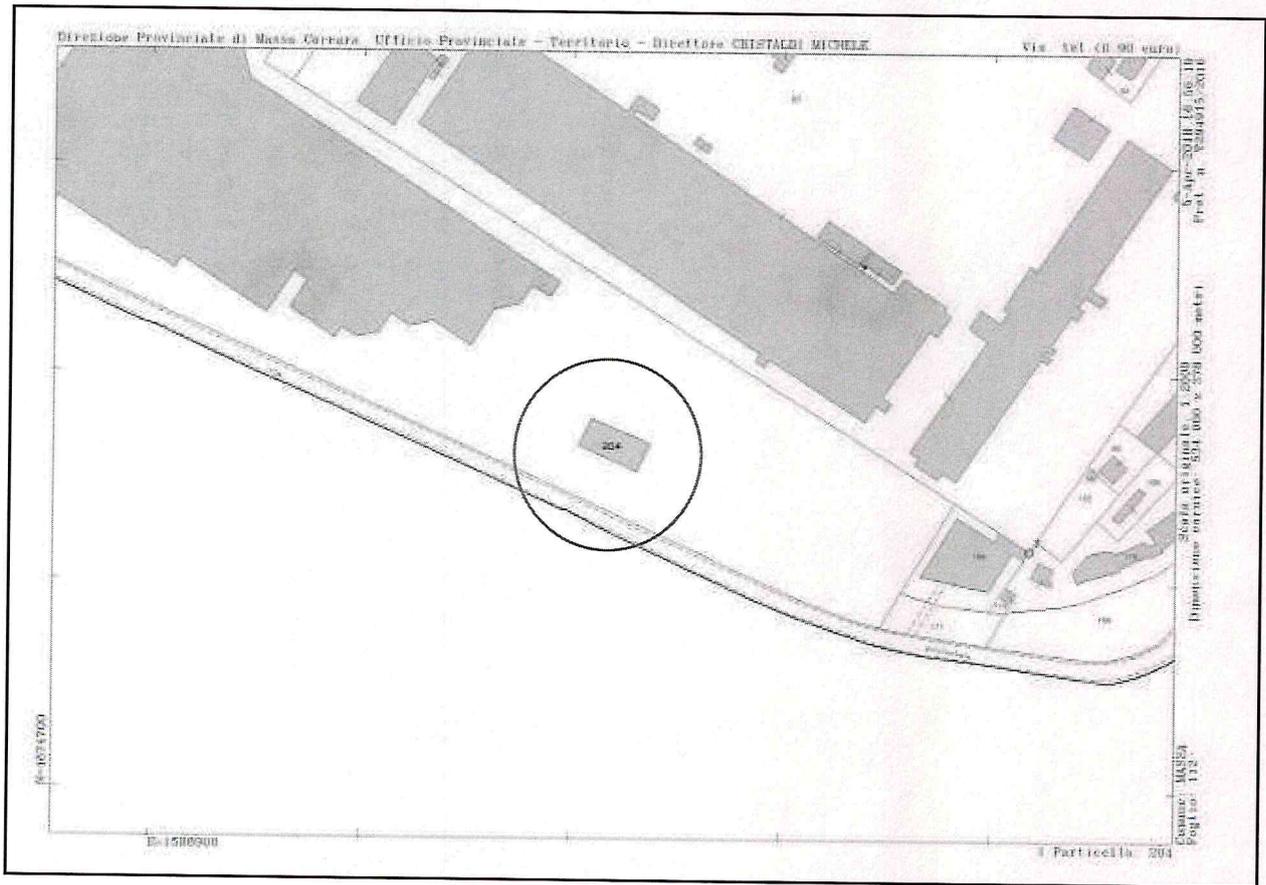
3. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

3.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto della presente, siti nel Comune di Massa, sono catastalmente intestati a [REDACTED] - proprietà per 1/1¹, e sono così distinti:

Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]			[REDACTED]

Per quanto riguarda i confini si dichiara che l'u.i. è "attornata" dal terreno pertinenziale al Centro Commerciale "Mare – Monti" (parcheggio) di cui al mapp. [REDACTED] (vedi estratto di mappa di cui sotto).



Stralcio di mappa – Foglio [REDACTED]

2.2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Come abbiamo accennato, il manufatto di cui trattasi è ubicato all'interno dell'area pertinenziale al più importante centro commerciale della zona, denominato "Mare – Monti". L'ambito è vicino al casello autostradale di Massa ed è caratterizzato dalla presenza di una serie di attrezzature e servizi che incidono positivamente sul valore dei beni stimati, così come l'ubicazione del fabbricato a ridosso dell'ingresso al centro commerciale.

¹ Vedi Allegato B: *Visure ed elaborati catastali.*

Secondo quanto disposto con il Contratto redatto dal Notaio L. A. Miserocchi in data 21/12/2007 (vedi par. 2.4.1 successivo), in favore del fabbricato di cui trattasi è stata costituita una servitù di accesso pedonale, carraio e di parcheggio gravante su parte del parcheggio del predetto centro commerciale (per circa 50 auto); quest'area grava su parte dei sub. [REDACTED] e [REDACTED] del mapp. [REDACTED] (vedi Allegato A ed elaborato planimetrico, Allegato B).

Più precisamente il manufatto è così composto ed articolato:

- **PIANO TERRA:** ingresso – sala d'attesa, n. 12 uffici, disimpegno, n. 3 bagni dotati di antibagno, ripostigli, vano scala (circolare) per il piano superiore;
- **PIANO PRIMO:** n. 8 uffici, disimpegno, sala riunioni, n. 4 bagni dotati di antibagno, disimpegno-sala d'attesa, doppio volume sull'ingresso a piano terra, n. 2 terrazze-loggia.

Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '70 ed ha le seguenti caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura:

- è realizzato con struttura in c.a., con pareti esterne in laterizio, rivestite in mattoni faccia a vista e tramezzi divisorii sempre in laterizio, intonacati;
- la copertura è a terrazza;
- gli infissi esterni sono in alluminio e le porte interne in legno tamburato;
- i pavimenti sono in marmo nelle aree comuni ed in ceramica negli uffici e nei servizi;
- i bagni sono rivestiti in ceramica;
- l'impianto di riscaldamento è elettrico (termoconvettori).

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata (vedi Allegato A).

2.3) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, ESISTENZA ABITABILITA'/AGIBILITA' – CERTIFICAZIONE ENERGETICA – CONFORMITA' IMPIANTI DEI FABBRICATI

Nei paragrafi successivi verranno esplicitati i titoli abilitativi edilizi e le altre formalità con cui è stato realizzato il fabbricato oggetto della presente, verranno descritte le eventuali difformità riscontrate rispetto ai predetti titoli, sarà precisata la tipologia degli abusi riscontrati e verrà dichiarato se quest'ultime opere siano sanabili o meno ai sensi delle disposizioni vigenti. Ciò premesso si veda quanto segue.

2.3.1) Titoli abilitativi edilizi con cui è stato realizzato il fabbricato

A seguito dei sopralluoghi effettuati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Massa², per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi relativi agli immobili di cui in perizia, è stato riscontrato quanto segue:

- in data 30/12/1976 il Comune di Massa rilasciò la Licenza edilizia n. 76.12.40;
- in data 22/6/1978 fu presentato il Certificato di agibilità n. 3478;
- in data 30/8/1995 fu presentata dalla Soc. Alicentro 5 S.r.l. la D.I.A. n. 29451 (prot. Urbanistica n. 5173 del 4/9/1995) per opere di restauro conservativo, diversa distribuzione degli spazi interni, rifacimento della pavimentazione interna e sostituzione infissi.

2.3.2) Conformità delle opere realizzate rispetto ai titoli abilitativi edilizi e tipologia di abusi edilizi riscontrati

Dal confronto dello stato dei luoghi con la citata D.I.A. 5173/1995 sono state riscontrate le seguenti modeste difformità:

- **PIANO TERRA:** sono state eseguite modifiche interne consistenti nella apertura di due porte; non realizzazione di un muro interno;
- **PIANO PRIMO:** non è stato realizzato il "doppio volume" sull'ingresso; lievi modifiche ad alcune partizioni interne che non hanno creato la formazione di nuovi volumi o aumento di superfici.

² Vedi Allegato E: *Documentazione rilasciata dal Comune di Massa.*

2.3.3) Certificazione energetica e conformità degli impianti

Al sottoscritto è stato consegnato dalla Soc. [REDACTED] la *Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico*. La ulteriore documentazione non è stata rintracciata.

2.4) PROVENIENZA, FORMALITA', VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE

Per poter fornire ai potenziali interessati all'acquisto dei beni di cui si è detto, di seguito si produrrà una distinzione tra i vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente e tra quelli che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura.

2.4.1) Provenienza dei beni ed ulteriori formalità

Con atto redatto dal Notaio Miserocchi in data 21/12/2007, repertorio n. 88218, reg. a Milano in data 9/1/2008, serie 1T n. 794, la Soc. E.C. & C. S.r.l. ha comprato il fabbricato oggetto della presente (vedi Allegato H).

Con lo stesso atto fu costituita servitù di parcheggio, accesso e transito a favore della citata Soc. E.C. & C. S.r.l. su parte delle aree distinte catastalmente al foglio 112, mapp. 187, sub. 64 e 79 (vedi elaborato planimetrico, Allegato B).

Con atto redatto dal Notaio Luigi Cattaneo in data 27/12/2010, rep. 20685, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 30/12/2010 (Reg. particolare n. 8377), la Società [REDACTED] ha acquisito dalla Soc. [REDACTED] "... il complesso aziendale ... posto in Comune di Massa (MS), Via Massa Avenza n. 30, avente ad oggetto l'attività nei settori delle ricerche di mercato, elaborazione elettronica dati e gestioni immobiliari". Nel complesso aziendale trasferito è compreso il manufatto oggetto della presente (vedi art. 1, Contratto Notaio Cattaneo citato – Allegato H).

2.4.2) Pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, servitù, uso, ecc.):

Non sono state riscontrate formalità.

Si precisa che alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto (12/4/2016) i beni risultavano occupati dalla Soc. [REDACTED]

Per quanto riguarda le servitù si veda quanto precisato al precedente par. 2.4.1.

2.4.3) Formalità e "oneri" che saranno cancellati o regolarizzati a spese della procedura**2.4.3.a) Iscrizioni:**

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – NOTAIO LUIGI AUGUSTO MISEROCCHI**, n. repertorio 88219/15433, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 11/1/2008 (Reg. particolare n. 40 – Reg. generale n. 455):

Capitale: Totale € 2.800.000,00

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

A favore [REDACTED] per la quota:
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

N.B. Con annotazione del 20/7/2010 (R.P. 1023, R.G. 7044) è stato sospeso temporaneamente il pagamento;

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** – NOTAIO LUIGI CATTANEO, n. repertorio 19529/8551, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 1/4/2010 (Reg. particolare n. 551 – Reg. generale n. 3078):

Capitale: **Totale** € 900.000,00

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

A favore [REDACTED] per la quota:
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

N.B. Con annotazione del 27/12/2012 (R.P. 1602, R.G. 10889) è stato sospeso temporaneamente il pagamento della quota capitale delle rate dei finanziamenti bancari;

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** – NOTAIO TOMMASO DE LUCA, n. repertorio 14475/9131, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 25/2/2011 (Reg. particolare n. 256 – Reg. generale n. 1643):

Capitale: **Totale** € 440.000,00

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

A favore [REDACTED] per la quota:
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa, n. repertorio 661/2014, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 25/7/2014 (Reg. particolare n. 644 – Reg. generale n. 6130):

Capitale: **Totale** € 30.000,00

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

A favore [REDACTED] per la quota:
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **IPOTECA LEGALE – RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)** - Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.P.A., n. repertorio 190/6614, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 10/11/2014 (Reg. particolare n. 978 – Reg. generale n. 9007):

Capitale: **Totale** € 327.265,40

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

A favore [REDACTED] per la quota:
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO** - Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa, n. repertorio 388, trascritto all'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa-Carrara in data 28/5/2015 (Reg. particolare n. 559 – Reg. generale n. 4259):

Capitale: **Totale** € 140.000,00

Unità negoziale n. 1 (immobili siti nel Comune di Massa):

Foglio	Particella	Contro
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

A favore [REDACTED] per la quota:
1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1;

2.4.3.b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

Nessuno.

2.4.3.c) Difformità urbanistico-edilizie

Al par. 2.3.3) precedente sono state descritte le opere realizzate in difformità dai titoli abilitativi edilizi che devono essere regolarizzate secondo quanto precedentemente esplicitato;

2.4.3.d) Difformità catastali e ulteriori formalità

Conseguentemente alle appena accennate difformità dai titoli abilitativi edilizi riscontrate si dovranno regolarizzare anche le planimetrie catastali.

2.5) STIMA DEI BENI IMMOBILI E ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA

2.5.1) Adempimenti per la regolarizzazione delle difformità edilizie e “incongruenze catastali” e costi relativi

Conseguentemente a quanto precisato al cap. 2.3) precedente, il sottoscritto ribadisce gli adempimenti necessari per “sanare” le difformità edilizie riscontrate, unitamente alla non conformità di natura catastale sopra evidenziate e a tale proposito precisa le spese conseguenti, come di seguito rappresentato:

- presentazione di *Attestazione di conformità in sanatoria*, ai sensi dell'art. 209, L.R. 65/2014, presso il Comune di Massa. Per questi adempimenti si stima una spesa (onorario del tecnico, sanzione pecuniaria, ecc.) di circa € 4.000,00 (quattromila Euro);
- presentazione di nuove planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio di Massa. Il costo di questa pratica si aggira attorno ai € 500,00 (cinquecento Euro);
- presentazione del nuovo Certificato di agibilità ex art. 149, L.R. 65/2014, comprensivo dei

ALLEGATI

A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

- A.1) Documentazione fotografica beni mobili;
- A.2) Documentazione fotografica beni immobili;

B) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA – CATASTO DEI FABBRICATI E DEI TERRENI:

- a) Visure per soggetto;
- b) Estratto di mappa;
- c) Planimetria catastale;
- d) Elaborato planimetrico;

C) VISURE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO – SERVIZIO PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI MASSA - CARRARA:

- a) Elenco sintetico delle formalità;
- b) Note di iscrizione o trascrizione dei vari Atti (in ordine cronologico);

D) VERBALI OPERAZIONI PERITALI;

E) DOCUMENTAZIONE ESTRATTA/PRODOTTA DAL COMUNE DI MASSA:

- a) Istanza di accesso agli atti e documentazione varia;

F) ELABORATI REDATTI DAL PERITO STIMATORE:

- a) Tavola n. 1 – Piano terra di cui alla D.I.A. n. 5173 del 4/9/1995;
- b) Tavola n. 2 – Piano terra attuale;
- c) Tavola n. 3 - Piano primo di cui alla D.I.A. n. 5173 del 4/9/1995;
- d) Tavola n. 4 – Piano primo attuale;
- e) Tavola n. 5 – Piano terra sovrapposto;
- f) Tavola n. 6 – Piano primo sovrapposto;

G) TITOLI DI PROVENIENZA:

- a) Contratto redatto dal Notaio L.A. Miserocchi in data 21/12/2007;
- b) Contratto redatto dal Notaio L. Cattaneo in data 27/12/2010;

H) ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE;

I) DOCUMENTAZIONE CONSEGNATA DALLA PROPRIETA':

- a) Copia della D.I.A. DEL 30/8/1995;
- a) Certificati di conformità degli impianti.