

Tribunale di Massa

Fallimento n° 42/2001

[REDACTED]
CTU Geom. Pierluigi Silvestri

G.D. **Dott. Fabbrizzi Giampaolo**

----- ° -----

Oggetto: Relazione di stima e aggiornamento del valore immobiliare della proprietà [REDACTED]
per il fallimento n°42/2001 R.F.

Premessa

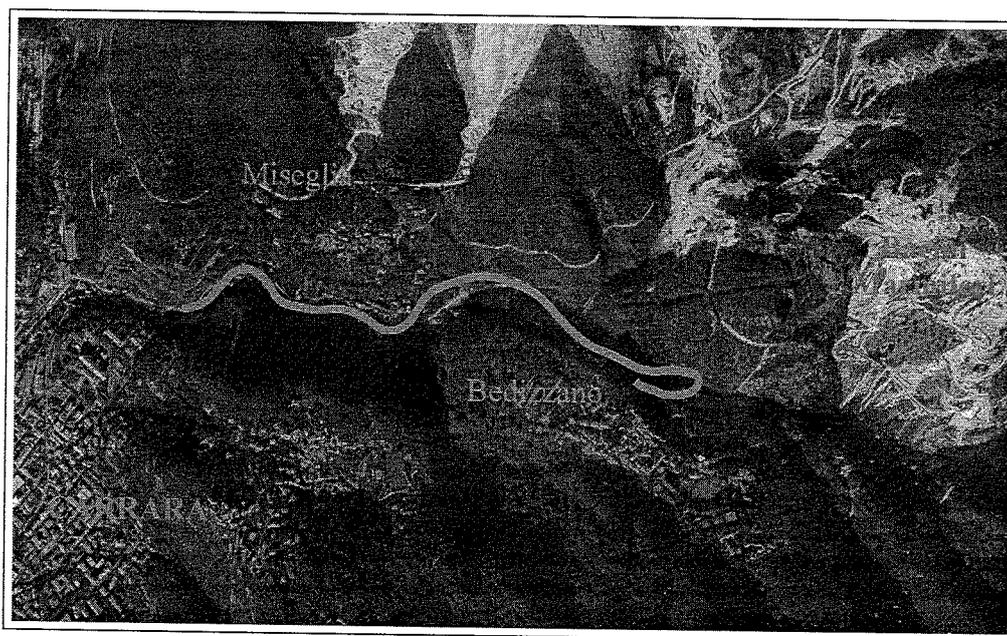
Il sottoscritto **geom Silvestri Pierluigi**, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Massa-Carrara al n° 669, con studio in Massa, p.zza Liberazione n°5, a seguito della richiesta inoltrata al **G.F. Dott. Fabbrizzi Giampaolo**, da parte del curatore fallimentare **Dott. Pietro Perfetti** per la procedura n° r.f. 42/2001 a carico della società [REDACTED], per una nuova valutazione immobiliare, necessaria ad aggiornare i valori dei beni in fallimento rispetto ai valori attuali di mercato, veniva incaricato **in data 15.10.2015** a redigere la presente relazione di stima, dato atto che la prima valutazione venne redatta al momento dell'apertura del fallimento ovvero tra il Dicembre 2001 e il Marzo 2002, a cura del C.T.U. allora nominato **Ing. Francesco Piccini**.

Il C.T.U. recepite tutte le informazioni necessarie dal C.F. Dott Pietro Perfetti, in data 18/03/2016 si recava presso i luoghi di stima per una ricognizione preliminare e una verifica delle condizioni ad oggi degli immobili, le operazioni sono poi proseguite con successivo accesso presso i luoghi.

Per l'espletamento dell'incarico si è reperito in via telematica tutta la documentazione catastale, si sono effettuate le ricerche presso il Comune di Carrara inerenti la domanda di sanatoria indicata dal precedente Ctu, infine con accesso alla conservatoria si è reperito la visura ipotecaria; tutta la documentazione risulta inserita nella lista degli allegati.

Ubicazione e descrizione dei luoghi

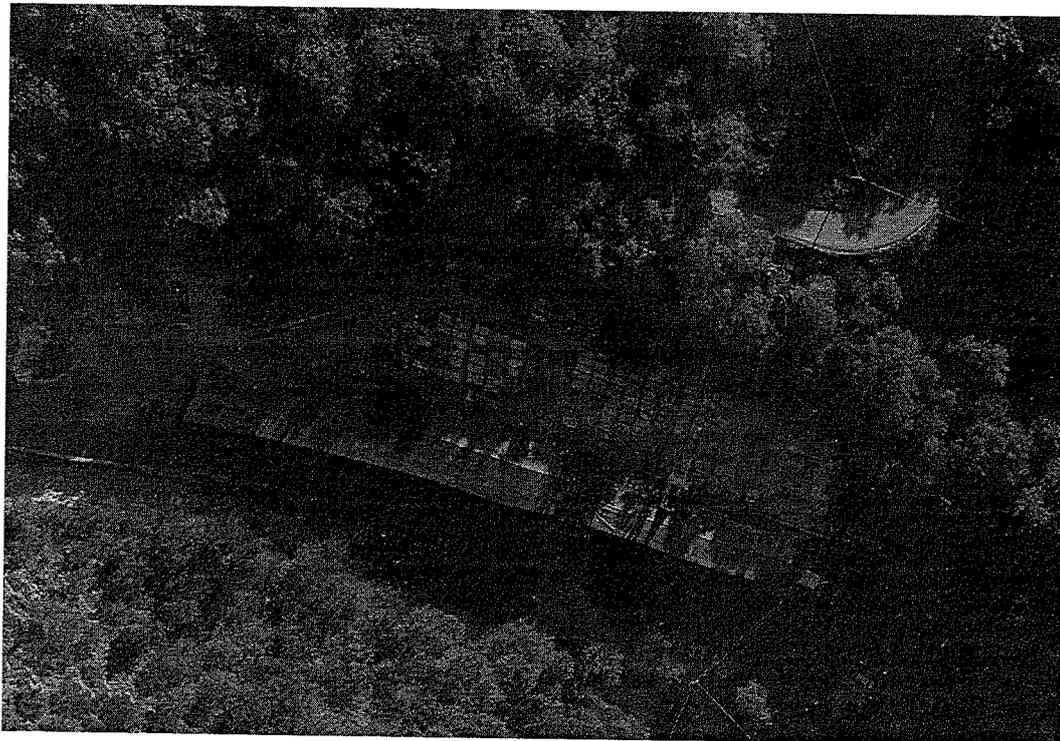
Il complesso immobiliare oggetto di stima consiste in un laboratorio per la lavorazioni di marmi e pietre, di seguito anche denominato "opificio", sito in **Carrara - località Padreterno, via dei Martiri del Lavoro**, in prossimità del paese di **Bedizzano**, dove si trovano anche altre segherie e laboratori di lavorazione similari; l'area ha sempre avuto una vocazione di tipo industriale e artigianale finalizzata alla lavorazione del marmo, data la posizione strategica rispetto ai bacini marmiferi sovrastanti, essendo la zona il fondovalle degli stesse aree di estrazione. Si accede ai luoghi tramite la strada che da Carrara, passando dal paese di **Miseglia**, conduce al paese di **Bedizzano**.



I laboratori si sono insediati lungo via Martiri del Lavoro, che percorre tutta la gola della valle fino ad arrivare ai bacini marmiferi in quota; essendo una zona di fondovalle, questa è caratterizzata da crinali e coste molto scoscese, pertanto tutti i piazzali e le aree che si trovano lungo la strada si trovano su importanti terrazzamenti, realizzati con consistenti opere di contenimento in cemento armato, come anche il piazzale della proprietà oggetto di valutazione.

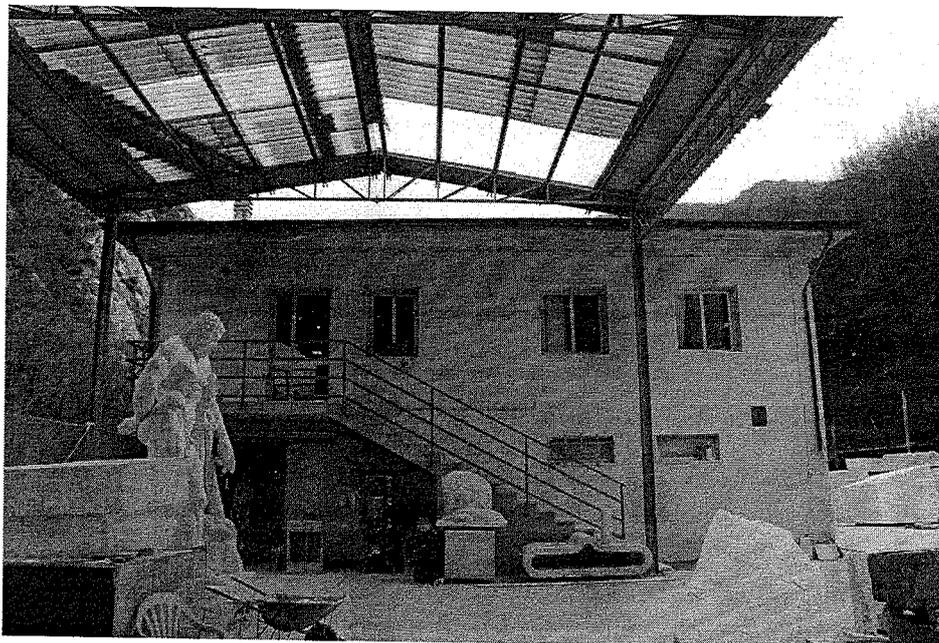
Descrizione degli immobili e delle aree

L'insieme degli immobili oggetto di stima costituiscono il tipico opificio/laboratorio per la lavorazione di marmi e graniti (segheria) composto essenzialmente dal **piazzale** per il deposito e la movimentazione dei materiali grezzi e/o lavorati, su cui insistono alcuni **fabbricati** di diversa natura e consistenza in parte destinati alle lavorazioni e in parte ai servizi, come di seguito descritti (vedasi allegato n° 2):

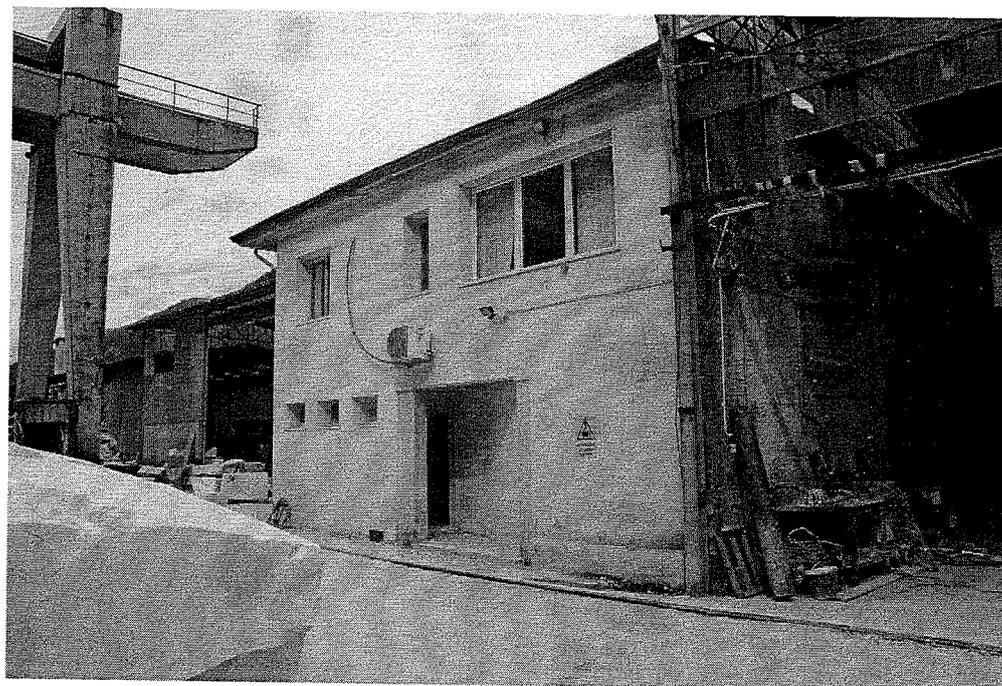


PIAZZALE E FABBRICATI
Ripresa aerea

- 1) **Palazzina uso uffici/spogliatoio** - Trattasi di edificio con struttura in c.a. e muratura in laterizio intonacato, che si sviluppa su due livelli: piano terra destinato a spogliatoio e magazzino per le attrezzature, mentre piano primo destinato a uffici e locali di servizio per il personale (vedi foto).



PALAZZINA UFFICI-
SPOGLIATOI - MAGAZZINI

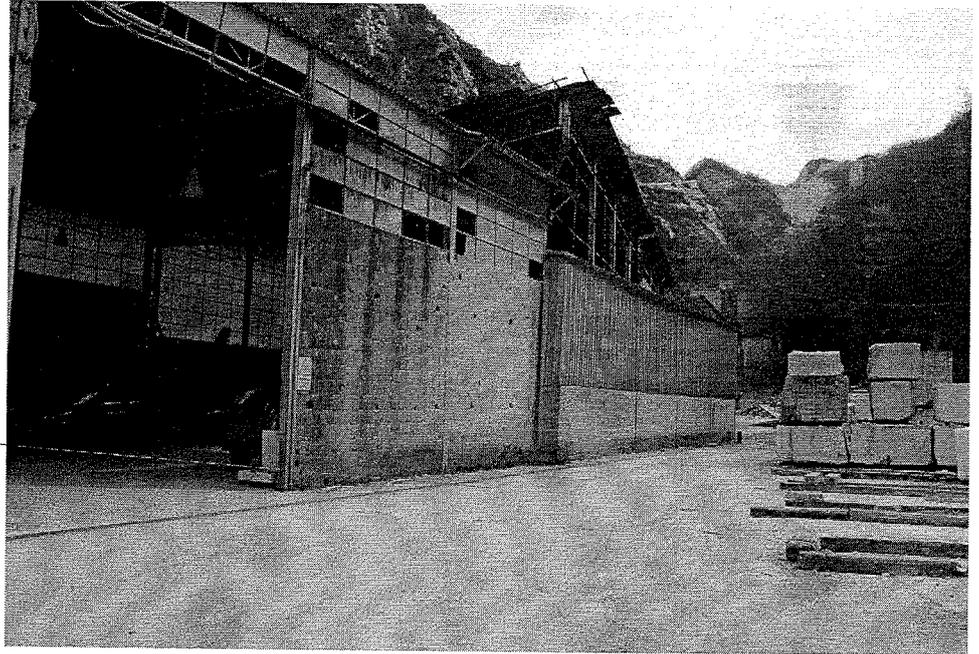


Il piano terra è costituito in parte da locali destinati a spogliatoio, servizio e w.c. per il personale dipendente mentre in parte è direttamente comunicante con il capannone ed è utilizzato per il ricovero degli attrezzi e il deposito dei materiali; internamente alcuni ambienti risultano incompleti, privi di parte delle murature e mancanti in larga parte di intonaco e pavimentazione, nonché chiusi tramite porte, realizzate con materiale improvvisato; le finiture risultano realizzate solo nei locali w.c. e spogliatoio. (vedasi allegato n° 3)

Il piano primo a cui si accede con scala esterna in muratura, è composto da ingresso, segreteria e sala d'attesa riuniti in un unico vano, mentre i restanti ambienti sono destinati ad uffici e servizi w.c. Internamente gli ambienti risultano ben rifiniti completi di intonaci, pavimentazioni e rivestimenti dei servizi igienici in marmo bianco di Carrara e Bardiglio; gli infissi sono in alluminio anodizzato e le porte interne sono in legno tamburato standard colore bianco. Gli ambienti sono dotati di impianto elettrico e impianto idro-termo autonomo anche per la produzione di acqua calda sanitaria. (vedasi allegato n° 3)

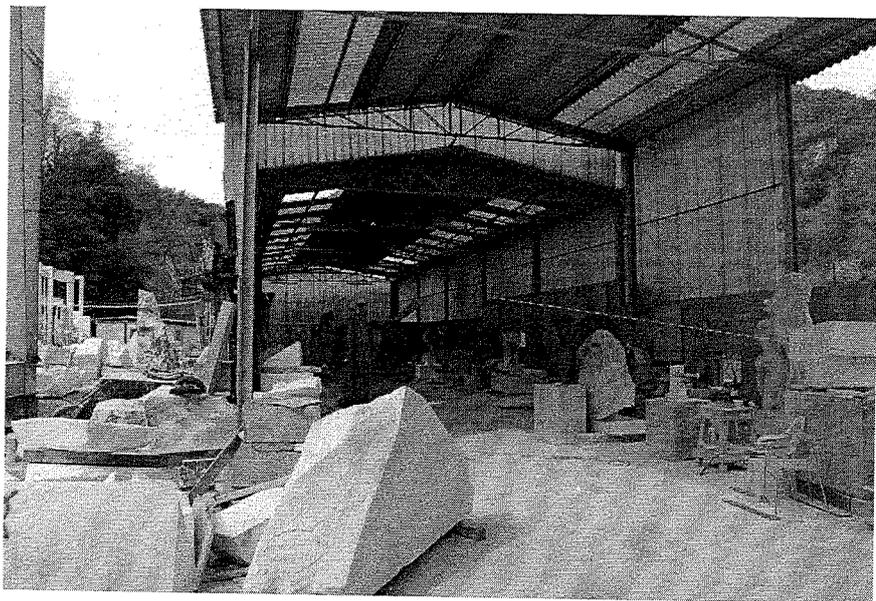
- 2) **Il capannone principale** – Il capannone principale si sviluppa in adiacenza alla palazzina in parte lato monte fino all'ingresso dell'area, dove è posizionato e in parte lato mare fino quasi al confine della proprietà. La struttura è stata realizzata in vari tempi e pertanto con diverse tipologie di materiali e caratteristiche costruttive.

PARTE CAPANNONE
LATO MONTE

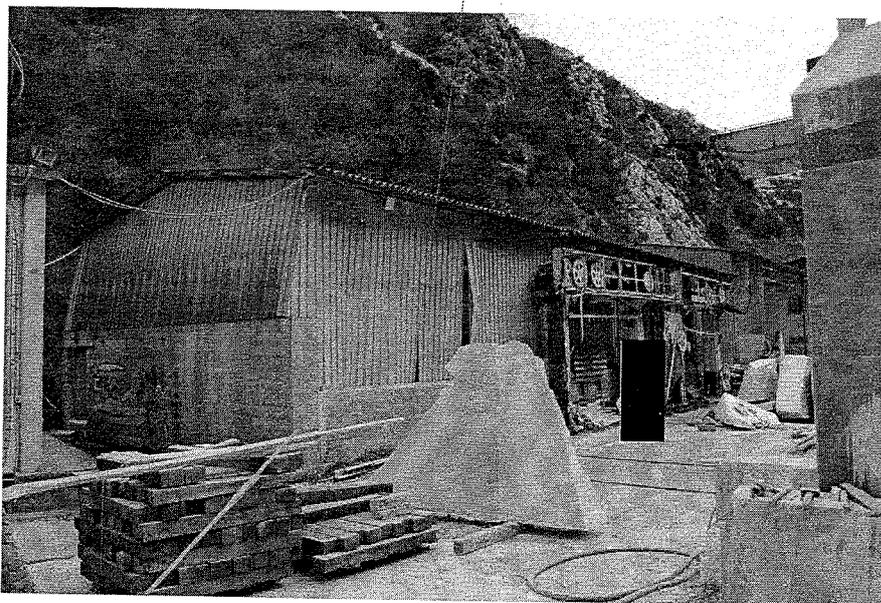


- 3) Porzione Lato a monte Trattasi di struttura realizzata in parte con muratura in elementi monoblocco in cemento (bozze) di diverse dimensioni e altezze sormontate da strutture realizzate con profilati di acciaio e ferro, imbullonati con relative lamiere di copertura e tamponamento in parte a vetri in parte con elementi modulari in materiale plastico. All'interno del capannone erano probabilmente alloggiati macchinari per la lavorazione del marmo e attrezzature in genere, mentre attualmente è utilizzato in parte come parcheggio e in parte come deposito.

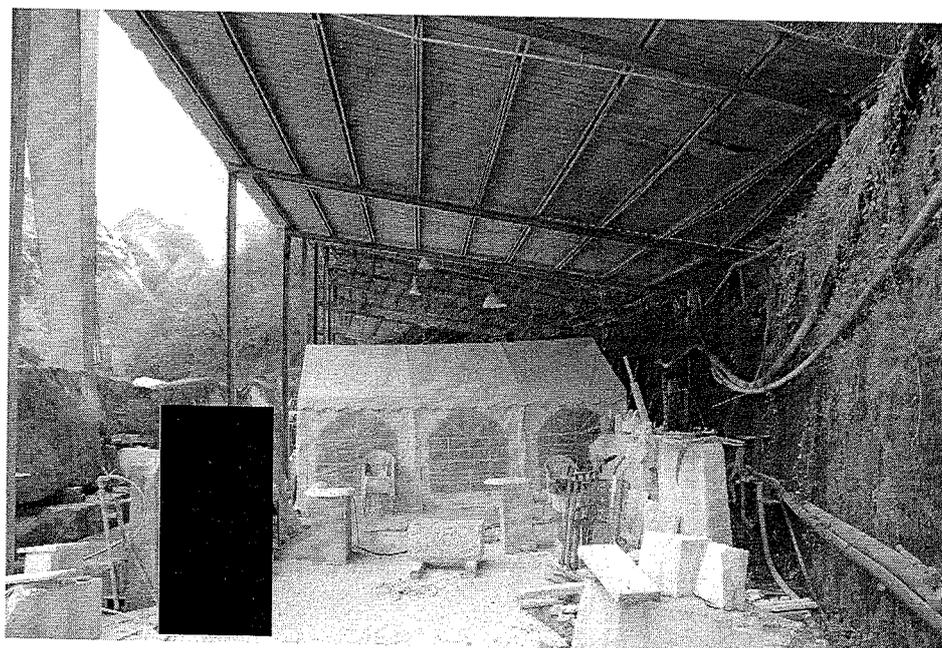
Porzione lato a valle: La struttura a valle della palazzina uffici è la parte di più recente costruzione, lo si evince anche dallo stato di usura rispetto all'altra porzione lato monte; anche questa è stata realizzata in parte con muratura in bozze di cemento con sovrastante struttura in acciaio e lamiere ed elementi in plastica come copertura e tamponamento. Attualmente la porzione è dotata di impianto elettrico per i macchinari e le lavorazioni ed è utilizzata da piccoli artigiani e artisti per le loro lavorazioni e attività.



PARTE CAPANNONE
LATO MARE

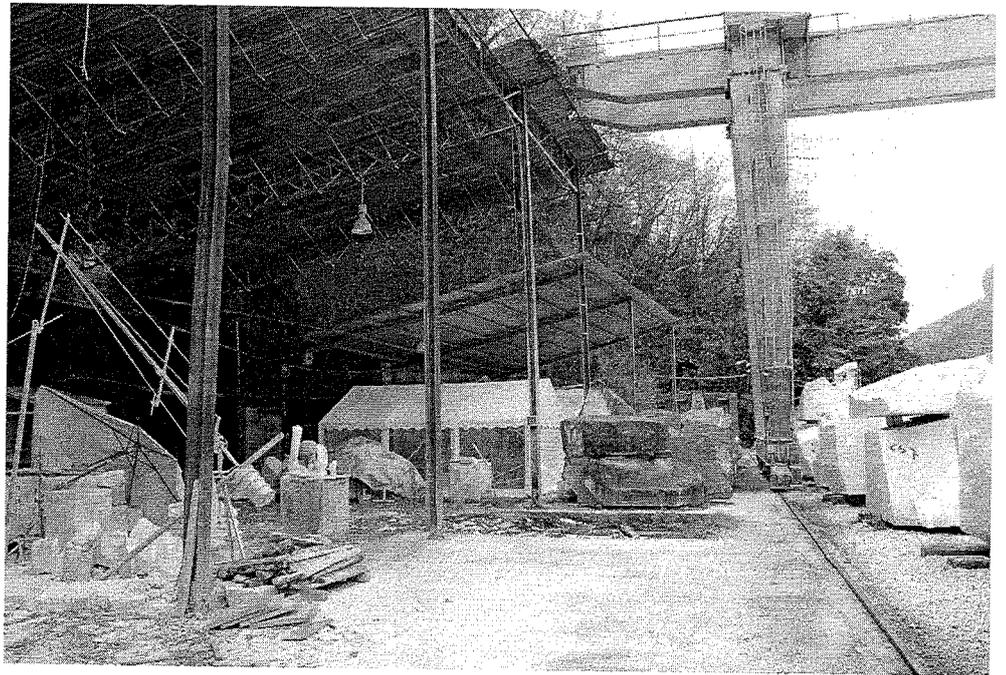


TETTOIE SOTTOMONTE

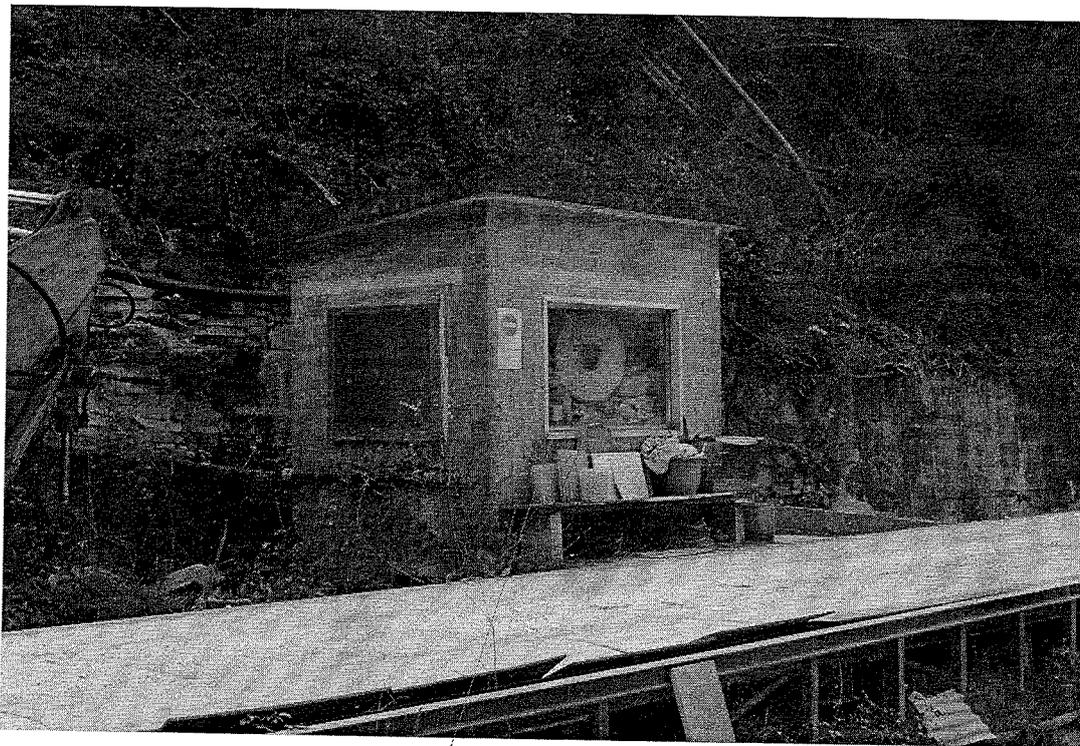


PARTE DELLE TETTOIE CHE
NON RISULTANO
ACCATASTATE

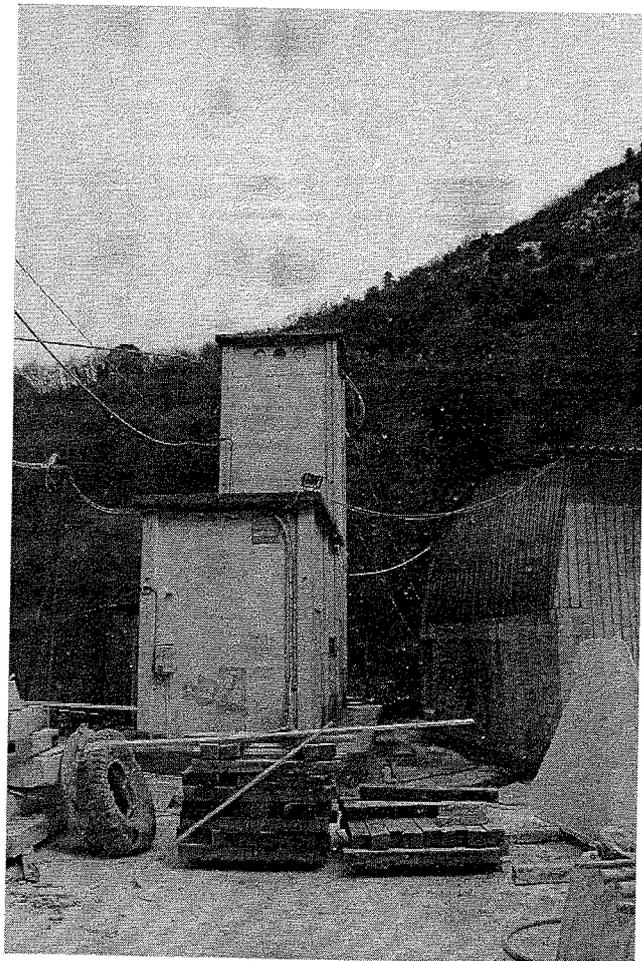
- 4) **Tettoia fronte capannone** – Esattamente prospiciente il capannone principale, è stata realizzata negli anni (probabilmente a più riprese) struttura in profilati metallici con copertura in lamiera non tamponata; anche qui probabilmente erano alloggiati macchinari per la lavorazione del marmo e attrezzature, attualmente suddiviso in spazi lavorativi per artisti scultori e artigiani. Questa struttura rispetto al capannone principale e alla palazzina uffici risulta in condizioni più degradate soprattutto la porzione verso monte, mentre la tettoia nella parte lato mare risulta non accatastata



- 5) **Fabbricati e Manufatti vari** – All'interno dell'area sono presenti altri fabbricati e manufatti che avevano una loro funzionalità durante l'attività dell'azienda, oggi caduti in disuso; **la centrale Enel**, utilizzata per la derivazione della corrente elettrica per le attrezzature e i macchinari della segheria, attualmente funzionante per i servizi ancora attivi all'interno della struttura; il **“casottino” della pesa**” adiacente alla relativa piattaforma di carico, che alloggiava tutta la strumentazione per la determinazione del peso dei mezzi in entrata e in uscita, attualmente utilizzato come “voliera” per diversi tipi di specie piumate, probabilmente gestito da uno dei dipendenti;



MANUFATTO DI
ALLOGGIAMENTO
STRUMENTAZIONE DELLA
PESA



■ su cui ricadono gli immobili è pari a **mq. 11.113** catastalmente (stesso valore si ritrova nella relazione precedente dell'Ing. Piccinini)

Dati catastali

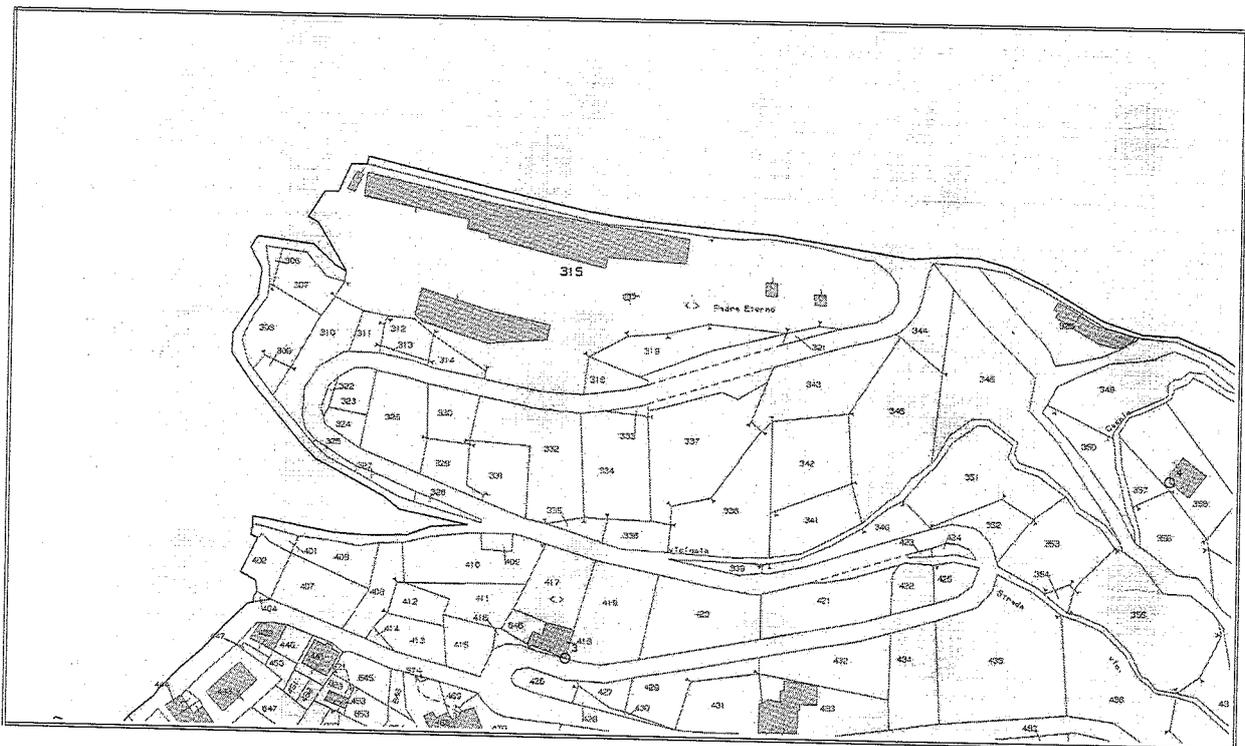
La maggior parte degli immobili e delle aree in proprietà alla [REDACTED] ricadono su un unico foglio catastale, mentre poche altre preselle di terreno sono ricomprese nel foglio adiacente; il tutto è censito all'Agenzia del Territorio (ex UTE- Catasto) al N.C.E.U. del Comune di Carrara al fg. 44 mappale 158 e mappale 315 , l'area su cui insistono i fabbricati è riportata al mappale 315 (vedasi allegato n° 4)

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI CATASTALI

	Foglio	Particella	Classe	Sup. (mq)	Rendita	
					d	a
1 Area e capannoni	44	315	D/1	11113	€ 583,20	
2 Terreno 1	45	332	Castagneto da frutto	1280	€ 2,31	€ 0,66
3 Terreno 2	45	344	Bosco Ceduo	550	€ 0,17	€ 0,09
4 Terreno 3	44	1379	Bosco Ceduo	595	€ 0,40	€ 0,09

Le particelle acquisite in precedenza dalla società, venivano fuse , originando un unico mappale al Fg 45 particelle 315 e 158, così come anche indicato dall'Ing. Piccinini nella sua precedente relazione, che rilevava altresì, la necessità di predisporre nuove planimetrie aggiornate per i fabbricati.

Come si può riscontrare nelle visure e nelle visure storiche allegate i mappale così costituiti derivano dai mappali 1378 (156/a) – 158 – 1220 – 305 – 304 – 315 – 320 , fusi e riuniti ai mappali 315 e 158 in forze al tipo di frazionamento presentato



Provenienze e acquisizioni

L'intero complesso immobiliare è pervenuto alla [REDACTED] attraverso diverse compravendite, succedutesi negli anni, con le quali veniva inizialmente acquisito il capannone e l'area di pertinenza e successivamente con atti successivi venivano acquisiti altri mappali limitrofi a quello sopraindicato. Pertanto, **a rogito Notaio G. Faggioni del 23.12.1988 con n° di repertorio 8984 e registrato a Carrara il 10.01.1989 al n° 9 e trascritto in massa il 10.01.89 volume particolare n° 145**, la società in fallimento ha acquistato l'area destinata a piazzale allora censita all' N.C.E.U. al Fg. 45 mappali 315 e 158, compresi gli edifici su di essa insistenti quali capannone e laboratorio, palazzina uffici e spogliatoio, locale pesa e magazzino e tettoia già esistenti sul mappale.

Successivamente, sempre con **atto Notaio G. Faggioni del 17.02.1993 con n° di repertorio 15819, registrato a Carrara il 08.08.93 al n°168 e trascritto a Massa il 10.03.93 volume particolare n° 1400**, venivano acquisite le porzioni di terreno allora distinte all' N.C.E.U. Al Fg 45 mappale 344 e 320; quest'ultimo è stato poi fuso con il mappale 315 mentre il mappale 344 è rimasto ad oggi invariato poiché esterno e distante dalla segheria.

Per **atto Notaio G. Faggioni del 29.05.1996 con repertorio n° 20410, registrato a Carrara il 18.06.1996 al n° 472 e trascritto a Massa il 06.06.1996 volume particolare n° 3051**, viene acquisita da parte della Società [REDACTED] l'allora mappale 1220 che corrisponderebbe alla porzione di strada ricadente nel piazzale; anche questo è stato fuso con il mappale 315 acquisendone il numero.

Con un 'ultimo **atto a rogito Notaio A. M. Carozzi del 04.11.1996 con n° di repertorio 26501 e registrato a Carrara il 25.11.1996 al n° 847 e trascritto a Massa il 02.12.1996 con volume particolare n° 6853**, venivano acquisiti le porzioni contraddistinte all'epoca al Fg. 44 mappali 156 – 157 – 304 – 305 e al Fg. 45 il mappale 332 che corrispondono ad una parte del piazzale stono le tettoie sopra descritte (vedi grafico)

Dei mappali sopracitati, la particella 156 è stata successivamente frazionata ed una parte di essa, unitamente ai mappali 157 – 304 – 305 è stata fusa con il mappale 315; l'altra parte ha acquisito il nuovo numero particellare 1379 ed è rimasta isolata come la suddetta particella 332. (vedasi allegato n° 5)

Zona di R.U. e Regolarità Urbanistica

Il vigente Regolamento urbanistico (RU) adottato dal Comune di Carrara, identifica la località in cui si trova la proprietà come "Zona Agricola". (vedasi allegato n° 6)

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica dei volumi presenti sull'area, bisogna precisare che questi sono stati realizzati progressivamente e in epoche diverse, in parte in forze a concessioni e licenze edilizie e in parte regolarizzati con sanatorie e condoni presentati successivamente alla loro realizzazione.

In particolare, la realizzazione della palazzina uffici-spogliatoi e della parte di capannone ad essa adiacente, che si sviluppa verso l'ingresso del piazzale, è stata autorizzata dal Comune di Carrara con L.E. n° 268 del

15.11.1967 e successiva variante n° 2520 del 05.01.1968; le opere sono state comunque realizzate parzialmente e con difformità rispetto ai titoli autorizzati.

Con successiva C.E. (concessione edilizia) n° 166/93 del 22.06.1993 rilasciata in sanatoria in data 01.03.1995 ai sensi della L. 47/85, venivano regolarizzati la porzione di blocco uffici realizzata in difformità, la cabina elettrica, il locale pesa e il locale filtropresse.

Un tentativo di regolarizzazione definitiva delle difformità costruttive sulla palazzina uffici e sui capannoni, venivano intentato con domanda di concessione in Sanatoria presentata in data 01.03.1995 con prot. N° 1695 pos. N° 466, che risulta attualmente sospesa per la mancanza di parte della documentazione, relativa ai vincoli idrogeologico e sismico e all'accatastamento dei fabbricati, mai integrata da parte della proprietà.

Pertanto il complesso immobiliare, allo stato attuale, presenta delle difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati, che necessitano indubbiamente di essere regolarizzate anche ai fini di questa procedura fallimentare; in merito a quanto sopra il sottoscritto ha provveduto a reperire presso il Comune di Carrara l'ultimo titolo edilizio sopracitato per l'individuazione e la verifica delle opere eseguite i calcoli definitivi nonché l'integrazione della documentazione mancante necessiterà dell'intervento di figure tecniche professionali per la redazione e la presentazione delle pratiche.

In merito a quanto sopra, il sottoscritto ha inoltrato regolare richiesta di accesso agli atti (vedi allegato n°7) al Comune di Carrara per prendere visione e ricevere copia dell'ultima domanda in sanatoria da completarsi, anche al fine di dare indicazioni sull'integrazione della domanda stessa e di verificare se sussiste la necessità di versare eventuali oneri amministrativi; nonché quantificare le spese relative per le prestazioni professionali di tecnici preposti; il Comune stesso, a mezzo raccomandata (vedi allegato n°8) riferiva che al momento non è più reperibile la pratica richiesta, poiché smarrita.

Altresì lo scrivente ha rintracciato il titolo edilizio rilasciato precedentemente a quello smarrito che corrisponde alla Concessione edilizia in sanatoria n° 166 del 22.6.93 dove parte del capannone lato mare non era ancora stato realizzato, come anche l'ultima parte di tettoia dalla parte opposta, in continuità con quelle esistenti; le parti edificate che non risultano nella suddetta concessione, sono state comunque accatastate; pertanto rispetto alla situazione catastale (anche se non probante) non risultano difformità alcune se non la tettoia di più recente costruzione

Opere in difformità e regolarizzazione

Come anticipato sopra, parte delle opere realizzate sui fabbricati risultano essere difformi rispetto al relativo progetto presentato e allegato alla pratica edilizia, così come anche riferito dall'Ing. Piccinini nella sua precedente relazione dove vengono indicati anche i relativi costi per il perfezionamento della domanda di sanatoria; il Ctu indicava in € 28.623,00 gli oneri amministrativi da versare e in € 15.900,00 il conteggio per le varie prestazioni professionali per adempimenti catastali, comunali e strutturali. Infine l'ing. Piccini stima il

valore dei suddetti importi con relativi interessi alla data della precedente CTU in € 51.200,00 che ad oggi si aggiornano in via prudenziale in € 55,000,00

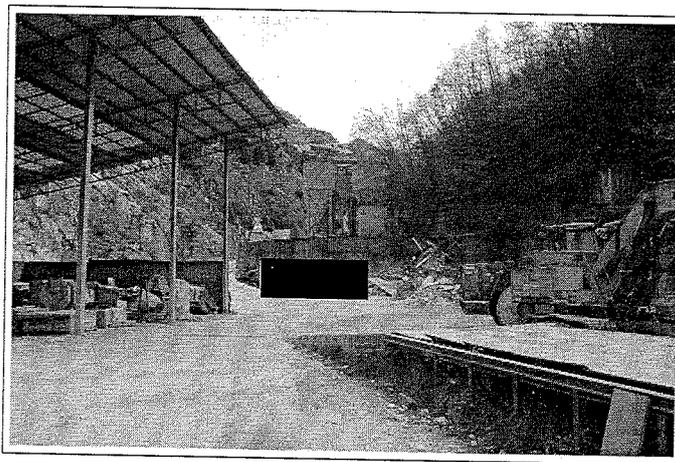
la procedura prevede che la somma ricavata sia detratta dal valore di stima complessivo, ovviamente non si può assicurare la congruità degli importi a causa di mancanza di documentazione probante.

Stato di conservazione degli immobili e ripristini necessari

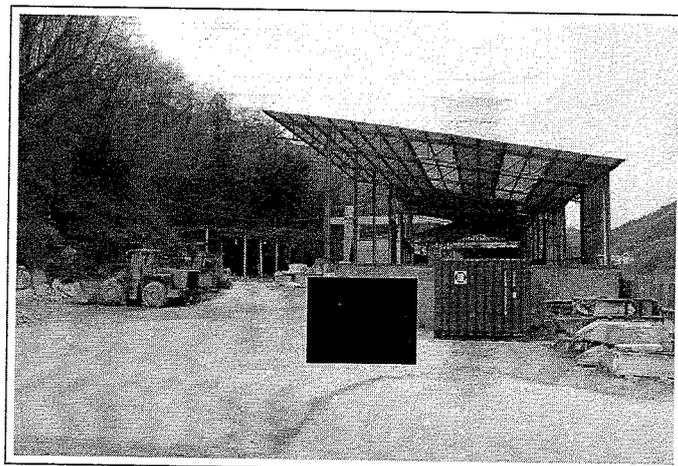
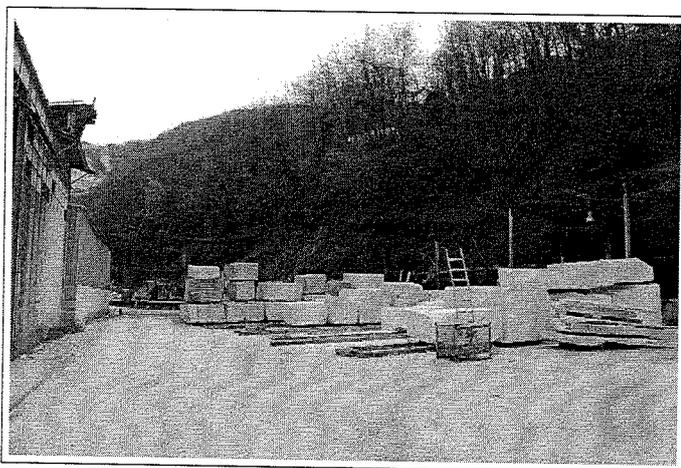
Per quanto riguarda la palazzina uffici, questa si trova in buono stato di conservazione anche perchè attualmente utilizzata e dunque mantenuta, solo al piano terra alcuni ambienti necessitano, come visto sopra, di interventi per il ripristino degli intonaci e parte della pavimentazione, ma in linea di massima risulta tranquillamente fruibile ed utilizzabile.

Anche il capannone principale che si sviluppa ai lati della palazzina uffici, non presenta particolari segni di degrado, se non la normale usura del tempo e qualche elemento della copertura e dei tamponamenti da sostituire o riparare, ma tutto sommato la struttura è ancora in buone condizioni.

Nell'insieme, a parte qualche intervento necessario, il complesso non risulta particolarmente degradato e nelle strutture e negli spazi disponibili, fatto salvo come già detto qualche intervento di ripristino e un po' di pulizia



Attualmente l'area è utilizzata in parte come segheria in parte come laboratorio per artisti scultori che utilizzano piccole porzioni dell'area per le loro attività, pertanto sta continuando ad essere utilizzata subendo il normale deterioramento principalmente e preponderantemente legato alla lavorazione del marmo; anche il valore di eventuali ripristini o eventuale usura delle parti, verrà tenuta in considerazione come la regolarizzazione urbanistica per una corretta stima del valore complessivo; pertanto al di là dell'eventuale svalutazione o rivalutazione che si andrà ad ottenere con l'aggiornamento del valore in base al variato prezzo medio di mercato, nella stima finale si terrà debitamente conto dell'aumentata usura degli immobili e delle aree e dunque il valore del loro ripristino ad uno stato funzionale e di decoro precedenti, per determinarne la dovuta svalutazione.



Consistenza e dimensionamento proprietà immobiliare

Di seguito verranno riportati, a conferma e verifica rispetto alla precedente relazione dell'Ing. Piccinini, i dati dimensionali e la consistenza dell'intero complesso immobiliare, suddivisi per fabbricati e aree di proprietà.

1 – Palazzina uffici-spogliatoi: La palazzina uffici, come anticipato si sviluppa su due piani fuori terra composta da magazzini, spogliatoi e spazi dedicati alle lavorazioni a piano terra mentre uffici e stanze di rappresentanza sono collocate al piano primo; Gli spogliatoi risultano essere mq. 65,00; i servizi igienici di mq. 25,00 e altri spazi semi-aperti complementari alle lavorazioni di mq 22,50. Al piano primo l'ingresso, la sala d'attesa risultano essere mq. 95,00 Mentre i rimanenti uffici con servizi sono di mq 17,50. Ogni piano ha una superficie lorda di mq. 135 ca.

2 – Capannone principale: Come sopra indicato il capannone principale si divide in due parti, una a monte e una a valle della palazzina uffici: per quanto riguarda il capannone a monte, verso l'ingresso, risulta avere una superficie netta di mq. 930. La parte a valle del blocco uffici/spogliatoi ha una superficie lorda di mq. 370 ca.

3 – Tettoie sotto-monte: Costituita da vari elementi, questa porzione di proprietà risulta avere una superficie di mq. 610 ca.

4 – Piccoli fabbricati e manufatti

Si parla di piccoli e medie costruzioni di servizio all'attività della segheria, vedi Centrale Enel o il casottino che alloggia la strumentazione della pesa, di poca rilevanza da un punto di vista valutativo, vuoi perchè in pessime condizioni di manutenzione, per le loro dimensioni e per il tipo di utilizzo che ne viene fatto. Per quanto sopra si intende valutare a corpo le suddette strutture.

5 – Aree e terreni

I terreni limitrofi alla proprietà sono di diverse metrature per complessivi mq 2425,00; trattasi di terreni scoscesi e poco praticabili, attualmente in cattivo stato di manutenzione, difficilmente utilizzabili per qualsiasi tipo di attività.

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI E DATI DIMENSIONALI					
n	Fabbricato	Piano	h (ml.)	Superficie (mq.)	
1	Uffici	PP		135,00	
	Spogliatoio - Servizi	PT		135,00	
2	Capannone lato Monte	PT		930,00	
	Capannone lato Mare	PT		370,00	
3	Tettoie Sotto-monte	PT		610,00	
4	Centrale Enel	PT		A corpo	
5	Locale pesa	PT		A corpo	
6	Area piazzale	-		11.130,00	

Valutazione e stima degli immobili

Il Ctu procede ad una stima per comparazione, consistente nella determinazione del valore sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili e venduti in condizioni ordinarie di mercato.

Ovviamente i valori reperiti sono stati poi raffrontati e mediati con i dati resi dalle **tabelle Immobiliari Omi**, e dalle tabelle dei valori agricoli medi, reperiti dal Ctu presso L' Agenzia delle Entrate il tutto inserito nella lista degli allegati. Nella tabella che segue sono riportati i valori unitari adottati ed il relativi conteggi.

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI E VALORI				
	Sup. (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale	
Capannoni adiacenti alla palazzina uffici	930,00	€ 250,00	€ 232.500,00	
Uffici piano primo	135,00	€ 1100,00	€ 148.500,00	
Magazzini - spogliatoi	135,00	€ 600,00	€ 81.000,00	
Capannoni adiacenti uffici lato mare	370,00	€ 300,00	€ 111.000,00	
Tettoie contro monte	610	€ 130,00	€ 79.300,00	
Manufatti	A corpo	€ 2.500,00	€ 2.500,00	
Piazzale	11113,00	€ 35,00	€ 388.955,00	
Totale			€ 1.044.000,00 arrotond.	

2 - Terreni

Trattasi di preselle di terreno isolate, incolte e non facilmente utilizzabili (pendenza e condizione del fondo) e accessibili, pertanto si può stabilire un valore unitario pari ad €3,00/mq.

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI E VALORI TERRENI				
	Sup. (mq)	Valore (€/mq)	Valore Totale	
Terreno 1 – Foglio Mappale 332	1280,00	€ 3,00	€ 3.840,00	
Terreno 2 – Foglio Mappale 344	550,00	€ 3,00	€ 1.650,00	
Terreno 3 – Foglio Mappale 1379	595,00	€ 3,00	€ 1.785,00	
Totale			€ 7.500,00 arrotond.	

Stima del compendio € 1.051.500 a cui va detratto il costo (come già detto presunto) di € 55,000,00 = valore aggiornato all'attualità € 996,500,00.

Trascrizione ed iscrizioni ipotecarie

In caso di trasferimento dell'immobile è necessario provvedere alla cancellazione delle seguenti formalità:

- 1) Trascrizione contro del 19/06/2000 reg. part. 3669 reg. gen. 5554
Pubblico uff. Tribunale di Massa Carrara rep. 1947 del 02/06/2000 Atto giudiziario – Decreto di ammissione concordato preventivo.
- 2) Iscrizione contro del 10/10/2000 – reg. part. 1576 reg. gen. 9168
Pubblico uff. Carozzi A. Maria rep. 30660 del 05/10/2000 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di riconoscimento di debito
- 3) Iscrizione contro del 20/11/2000 – reg. part. 1799 reg. gen. 10553
Pubblico uff. Tribunale rep. 247/2000 del 18/11/2000
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- 4) Trascrizione contro del 20/11/2001 – reg. part. 7722 reg. gen. 10598
Pubblico uff. Tribunale di Massa Carrara rep. 42/2001 del 15/11/2001
Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento
Annotazioni n° 1385 del 23/06/2005 restrizione dei beni .

Sono allegate le note relative alla convenzioni stipulate con Il Comune di Carrara ma che riguardano altri mappali così come per la restrizione dei beni.

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico affidatomi, si ringraziano il curatore ed il G.D. per la fiducia accordata rimanendo comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ritenuti indispensabili.

Con osservanza

Massa 24.04.2016

Il Ctu Geom Pierluigi Silvestri

Documentazione Elenco Allegati

Allegato n° 1 – Estratto di mappa

Allegato n° 3 – Visure storiche

Allegato 4 Planimetria catastale

Allegato 5 Copia grafici e documenti Dia 633/2003catastali

Allegato n° 6 Valori Omi

Allegato n° 7 Valori Agricoli medi

Allegato n° 8 Copia Visura ipotecaria aggiornata

Studio Tecnico

Geom. Pierluigi Silvestri

Tribunale di Massa

Sezione Fallimentare

Procedura fallimentare n° 42/01 [REDACTED]

Ctu Geom. Silvestri Pierluigi

Integrazione alla relazione precedente datata 24/04/2016.

In risposta alle richieste del Curatore Fallimentare Dott. Pietro Perfetti e dello Studio Notarile Carozzi. A , il sottoscritto in qualità di Ctu espone quanto segue :

Il compendio immobiliare sottoposto a fallimento , che si erge nel Comune di Carrara Loc. Padreterno , in Via Matiri del Lavoro , (la porzione relativa all'opificio) risulta censito All'Agenzia del territorio al foglio 45, mappale 315, sub. 2 , Zona Censuaria 2, Categoria D/1 , rendita € 12.603,76 , intestato alla Soc. [REDACTED] con sede in Carrara ; oltre al foglio 45 , mappale 315, sub.3, zona censuaria 2, categoria D/1 , rendita € 583,20 , intestato alla Soc. [REDACTED] . con sede in Carrara.

Si sottolinea che non è presente la planimetria catastale del mappale 315, Sub. 3 e da ulteriori controlli eseguiti telematicamente è emerso che la scheda planimetrica è assente , per tal motivo fu attribuita all'epoca da parte dell'Agenzia del territorio una rendita catastale presunta.

Tuttavia nella planimetria generale in scala 1: 1000 , (allegato n° 1 delle prima perizia) in aderenza al manufatto indicato con il n° 5 è presente una tettoia di

recente costruzione non oggetto di regolare accatastamento , si presume possa trattarsi del Sub. 3 .

Si precisa che queste modeste difformità non influiscono nella valutazione resa in precedenza.

Per tutti gli altri aspetti valgono le considerazioni contenute nella relazione principale.

Ad evasione della richiesta pervenuta.

Con osservanza

Massa 17/05/2018

Geom. Pierluigi Silvestri