

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento: **[REDAZIONE]**
R.F. n. 12/2017
Giudice Delegato: **Dott.ssa Sara Farini**
Curatore: **Dott. Marco Lavaggi**

RELAZIONE C.T.U. DI BENI IMMOBILI Integrazione agosto 2017 “Immobili in loc. San Martino”

Il sottoscritto Marco Bondielli, Architetto Libero Professionista , iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al n. 263, con studio in Massa Via Marina Vecchia n. 4 int. 12, C.T.U. del Tribunale di Massa, incaricato dal Curatore Fallimentare Dott. Marco Lavaggi con “conferimento di incarico professionale” in data 03/06/2017 di provvedere alla redazione di una relazione estimativa dei beni immobili rinvenuti, ad eccezione dei beni immobili già sottoposti a pignoramento immobiliare e oggetto di procedura immobiliare.

Premessa:

I beni immobili di proprietà della società [REDACTED] già soggetti a Procedura Esecutiva Immobiliare presso il Tribunale di Massa e che sono da escludersi dalla valutazione, sono tutti i beni situati nel Comune di Massa, località Marina di Massa Via San Leonardo n. 98, e comprendono la piena proprietà sui fabbricati censiti al catasto fabbricati, foglio 146:

- mappale 394
- mappale 173
- mappale 174 subalterno 1
- mappale 174 subalterno 2
- mappale 213
- mappale 216 subalterno 1
- mappale 216 subalterno 2
- mappale 216 subalterno 3

Nel corso di svolgimento delle operazioni peritali ci è giunta notizia che i beni immobili posti in Comune di Carrara località San Martino censiti al catasto fabbricati, foglio 39, mappale 497 subalterni nn. 1, 2, 3, 4 e 5 erano già oggetto di altra procedura esecutiva; è stato chiesto al C.T.U. di non procedere alla stima di questi ultimi immobili e di stimare solo i rimanenti.

Il CTU ha proceduto con la stima dei beni immobili residui di proprietà della società fallita [REDACTED] posti nel Comune di Carrara consistenti in 3 appartamenti con annessi posti auto scoperti ubicati in Via Antonio Bertolini n. 32/Bis, palazzina A, interni 1A, 5A e 16A, censiti al catasto fabbricati, foglio 97, mappale 846:

- 1.** - Appartamento interno 1A al piano terra e seminterrato identificato dal subalterno 1 e posto auto subalterno 45
- 2.** - Appartamento interno 5A al piano terra e seminterrato identificato dal subalterno 5 e posto auto subalterno 49
- 3.** - Appartamento interno 16A al piano secondo, terzo e seminterrato identificato dal subalterno 91 e posto auto subalterno 60

In data 27/06/2017 il CTU ha depositato la relazione di stima relativa ai suddetti immobili.

Successivamente, alla fine del mese di luglio, il Curatore Dott. Marco Lavaggi ha contattato nuovamente il CTU e gli ha chiesto di procedere con la stima dell'immobile in Comune di Carrara località San Martino censiti al catasto fabbricati, foglio 39, mappale 497 subalterni nn. 1, 2, 3, 4 e 5 in quanto anche i beni medesimi rientrano tra quelli di pertinenza della procedura fallimentare.

Nuovo bene immobile da stimare

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, in corso di ristrutturazione, formata da 5 unità immobiliari in corso di costruzione, in Comune di Carrara località San Martino, censito al catasto fabbricati, foglio 39, mappale 497 subalterni nn. 1, 2, 3, 4 e 5

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Carrara, Catasto Fabbricati (Allegato n.3):

- foglio 39, mappale 497, subalterno 1, categoria "in corso di costruzione", senza rendita catastale;
- foglio 39, mappale 497, subalterno 2, categoria "in corso di costruzione", senza rendita catastale;
- foglio 39, mappale 497, subalterno 3, categoria "in corso di costruzione", senza rendita catastale;
- foglio 39, mappale 497, subalterno 4, categoria "in corso di costruzione", senza rendita catastale;
- foglio 39, mappale 497, subalterno 5, categoria "in corso di costruzione", senza rendita catastale;

La ubicazione dei vari subalterni all'interno del compendio immobiliare è indicata nell'elaborato planimetrico protocollo MS0036728 del 09/03/2011 (Allegato n. 4).

Confini – La proprietà confina con Torrente Carrione, Via San Martino, Via Elisa, mappale 1276.

Provenienza – I diritti di 1/1 piena proprietà sull'immobile oggetto di stima, siti in Comune di Carrara località San Martino censiti al catasto fabbricati, foglio 39, mappale 497 subalterni nn. 1, 2, 3, 4 e 5, sono pervenuti alla società ██████████ a seguito di rogito Notaio Dott. Tommaso De Luca del 29/12/2007 repertorio n. 9.522, registrato a Massa il 29/12/2007 al n. 5359, trascritto il 31/12/2007 al n. 9639 di

particolare (Allegato n. 24).

In precedenza il bene era pervenuto alla società venditrice [REDACTED] dalla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Fiumara Luciana del 20/07/2007 repertorio n. 24.392, registrato a Roma 4 il 23/07/2007 al n. 125.605, trascritto il 25/07/2007 al n. 5502 di particolare.

In precedenza il bene era pervenuto alla società [REDACTED] dalla società [REDACTED] a seguito di rogito Notaio Fiumara Luciana del 27/07/2000 repertorio n. 18.497, trascritto il 01/08/2000 al n. 4873 di particolare.

Conformità urbanistica ed edilizia.

Destinazione urbanistica dell'area:

Il vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Carrara è stato redatto a seguito di variante generale approvata con delibera di Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005 (Adozione Delibera n° 64 del 06/08/04) (Allegato n. 7).

Quindi al momento dell'inoltro delle Denunce di Inizio Attività dell'anno 2007 il Regolamento Urbanistico vigente era in vigore.

Secondo il Regolamento Urbanistico, il lotto in questione rientra all'interno del "progetto d'area n. 6 San Martino" ed il fabbricato è "privo di classificazione".

L'art 11 lettera c delle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Regolamento Urbanistico recita:

Art. 11 – Zone di trasformazione

1. Le zone di trasformazione sono individuate con apposito simbolo grafico nelle tavole del Regolamento Urbanistico e sono subordinate alla preventiva approvazione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata con le procedure di cui ai commi da quattro a otto dell'articolo 30 della LR 5/95 e successive modifiche e integrazioni. Gli interventi urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso ammesse sono:

- A) *RICOMPOSIZIONE URBANA.....*
- B) *SISTEMA FUNZIONALE DEL CARRIONE*
- C) **PROGETTO D'AREA** - *comprende le parti di territorio incomplete, irrisolte, dismesse o in trasformazione del territorio;*
- il progetto d'area è previsto in attuazione dell'art. 19 del P.S. per ogni zona interessata, dà indicazioni degli sviluppi operativi possibili in termini di configurazione di massima delle trasformazioni e delle funzioni ammesse;
- al fine di favorire la messa in opera dei Progetti d'Area il Comune può individuare delle unità minime di intervento, purché funzionalmente connesse al sistema complessivo degli interventi previsti del P.S., da attuare attraverso strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata;
- in assenza di Progetto d'area è ammessa la permanenza delle attività esistenti con interventi sugli edifici fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9, nonché a quanto previsto alla lettera a) e b) dell'Art. 16 del Piano Strutturale.
Per quelli a prevalente destinazione produttiva sono inoltre ammessi interventi di particolari opere infrastrutturali quali collegamenti ferroviari, volumi tecnici ecc.
- D) *RECUPERO AMBIENTALE*

Sulla **CARTA DI SINTESI DELLE AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA** allegata al PIANO STRUTTURALE (Variante generale 2009 il fabbricato in questione ricade in area "I4-PIME – Pericolosità idraulica molto elevata" disciplinate dall'art 45 delle NTA (Allegato n. 8) Nel successivo completamento lavori del fabbricato dovranno essere adottati gli opportuni sistemi di autosicurezza a protezione delle parti del fabbricato ove si ravvisino rischi per la sicurezza delle persone.

Titoli edilizi ed atti amministrativi rinvenuti all'interno dei fascicoli depositato al Comune di Carrara:

- Richiesta di Autorizzazione Edilizia del 17/07/2003 prot 27865 per "lavori di manutenzione straordinaria su immobile sito in Carrara Via San Martino (Allegato n. 9)
La richiesta di autorizzazione è stata inoltrata da [REDACTED] che aveva acquistato l'immobile nell'anno 2000.
Nella relazione allegata alla richiesta (Allegato n. 9b) il tecnico progettista

evidenza che la destinazione a cui verrà destinato l'immobile (sede istituzionale di [redacted]) è compatibile con la destinazione originaria "laboratorio di Architettura [redacted]"; gli Uffici Comunali ritengono che l'intervento che si configuri quale cambio di destinazione e con missiva del 24/11/2003 dispone la sospensione del procedimento (Allegato n. 9c); sulle motivazioni della sospensione si veda il parere della commissione NU del 14/11/2003 (Allegato n. 9a)

- **Denuncia di Inizio Attività n. 605 del 06/10/2007 (Allegato n. 10)**
La DIA è relativa al cambio di destinazione da Artigianale ad commerciale e il frazionamento in 5 unità immobiliari.
A pag 2 della denuncia nella sezione dove si dichiara la destinazione d'uso attuale è smarcata la destinazione "Artigianale";
La stessa destinazione artigianale dello stato attuale è dichiarata sulla relazione tecnica asseverata a firma del progettista (Allegato n. 10b).
Sui grafici di progetto Tavola n. 1 relativa allo stato di fatto (Allegato n. 10c) nelle piante dei piani interrato, terra e sottotetto non si indica nessuna destinazione, mentre sulla tavola n. 2 relativa allo stato di progetto (Allegato n. 10d) si fraziona l'immobile in 5 unità su tre livelli da terra a tetto; sulle piante del piano terra si indica "locale commerciale", al piano interrato "locale di sgombero" e i nuovi vani creati dalla realizzazione di un mezzanino si indicano quali "locali sottotetto".
 - Il comune di Carrara in data 8/10/2007 comunica l'avvio del procedimento (Allegato n. 11)
 - Il comune di Carrara con lettera AR del 10/10/2007 richiede una serie di documenti ad integrazione della DIA, sospendendo il procedimento della DIA fino a quando la pratica non verrà prodotta la documentazione richiesta, pena la successiva archiviazione (Allegato n. 12)
 - In data 07/11/2007 il progettista scrive al comune di Carrara chiedendo l'archiviazione della pratica prot. 605 del 08/10/2007 (Allegato n. 1)

- **Denuncia di Inizio Attività n. 694 del 15/11/2007 (Allegato n. 14)**
La DIA è relativa al frazionamento in 5 unità immobiliari di un fabbricato a destinazione ad uso ufficio.
A pag 2 della denuncia nella sezione dove si dichiara la destinazione d'uso attuale è smarcata la destinazione "direzionale";
La stessa destinazione "direzionale" dello stato attuale è dichiarata sulla relazione tecnica asseverata a firma del progettista (Allegato n. 14b); alla sezione Descrizione Vincolo si indica l'area sottoposta a vincolo P.I.E. mentre di fatto il lotto ricade sotto il vincolo "PIME – Pericolosità idraulica molto elevata"

Sui grafici di progetto Tavola n. 1 relativa allo stato di fatto (Allegato n. 14d) Nella pianta del terra si indica la destinazione "Ex studio di architettura (dismesso)", mentre sulla tavola n. 2 relativa allo stato di progetto (Allegato n. 14e) si fraziona l'immobile in 5 unità su tre livelli da terra a tetto; sulle piante del piano terra si indica n. 3 "uffici" e n. 2 "studi professionali", al piano interrato "locale di accessorio" e i nuovi vani creati dalla realizzazione di un mezzanino si indicano quali "locali sottotetto".

- Il comune di Carrara con lettera AR del 23/11/2007 si richiede di produrre parere per la verifica idraulica (Allegato n. 15)
- Il comune di Carrara sempre con lettera AR dello stesso giorno 23/11/2007 si richiede di produrre oltre allo stesso parere per la verifica idraulica; inoltre si chiede "chiarimenti sulle destinazioni in progetto indicate nella relazione tecnica".

Il comune sospende il procedimento della DIA fino a quando la pratica non verrà prodotta la documentazione richiesta, pena la successiva archiviazione nel caso la documentazione non pervenga e questo senza ulteriori comunicazioni (Allegato n. 16)

- Dal protocollo generale risulta che in data 25/02/2008 risulta che sono stati trasmessi dai richiedenti documentazione e nuovi grafici (Allegato n. 17); all'interno del fascicolo detta documentazione non è stata rintracciata.
- In data 06/03/2008 il responsabile del procedimento Geom Luca Coppo scrive all'Ing Nicola Festa del Settore Opere Pubbliche per comunicare che riguardo alla DIA 694/2007 ha dato avvio al procedimento e chiede di voler esaminare la pratica ..etc. (Allegato n. 18)
- In data 2/5/2008 il Direttore dei Lavori inoltra l'"Autorizzazione idraulica n. 657" relativa alla "Realizzazione di un nuovo balcone su fabbricato esistente in Via San Martino"; inoltre porta a conoscenza che in data 07/05/2008 verranno avviate le procedure per l'apertura del cantiere, al fine della messa in sicurezza del fabbricato di cui sopra. (Allegato n. 19)

- In data 13/11/2010 viene depositata in Comune la "**Variante in Corso d'opera**" o "**Variante dello stato finale**" come indicato sulla relazione tecnica e sui grafici di progetto ; la variante mantiene le 5 unità create con la stessa destinazione indicata sulla originaria DIA n. 694 del 15/11/2007 (n. 2 studi professionali e n. 3 uffici) (Allegato n. 22)
- In data 30/11/2010 viene inoltrata in Comune la "**Comunicazione di fine lavori (Parziale)**" (Allegato n. 20) e "**Certificato di Conformità**" (Allegato n. 21); nel certificato

sono descritti lo stato dei lavori le opere che rimangono da realizzare per il completamento delle opere previste dalla DIA

- Denuncia di Inizio Attività del 30/03/2011 per “opere di finitura di edifici ad uso studi professionali e uffici” , che in sostanza è il Completamento lavori ce erano previsti dalla DIA n. 694 del 15/11/2007 (Allegato n. 23)

Conformità edilizia

La strumentazione urbanistica che era vigente al momento dell'inoltro delle DIA (Anno 2007) non è cambiata rispetta all'attuale; valgono le stesse norme e sussistono gli stessi vincoli.

Come già detto in precedenza il lotto in questione rientra all'interno del “progetto d'area n. 6 San Martino” ed il fabbricato è “privo di classificazione”, ed in assenza di Progetto d'area, come nel nostro caso, è ammessa la permanenza delle attività esistenti con interventi sugli edifici fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 9, nonché a quanto previsto alla lettera a) e b) dell'Art. 16 del Piano Strutturale.

Quindi non era e non è ammesso il cambio di destinazione.

Dalle ricerche effettuate la destinazione del fabbricato prima dell'intervento è ad uso laboratorio artigianale:

- Sulla planimetria catastale prot n. 2555 del 29/12/1970 (Allegato n. 25), ora superata e depositata presso l'Ufficio del Territorio di Massa, il fabbricato in questione fa parte di un compendio immobiliare più grande destinato alla lavorazione del marmo e l'edificio è individuato con il n. 3 a destinazione “ falegnameria”
- Su rogito Notaio Luciano Fiumara del 27/07/2000, trascritto il 01/08/2000 al n. 2000 (Allegato n. 26) si trasferisce il fabbricato oggetto d stima individuato in catasto al foglio 39 mappale 497 categoria C/3 (Laboratori per arti e mestieri) ed a pagina 5 si

descrive il fabbricato come segue: *“In particolare la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il fabbricato in oggetto, già adibito a falegnameria e facente parte di un più ampio complesso industriale adibito segheria di marmi non più esercitata, etc”* ; al rogito è allegata la planimetria catastale prot. 30780 del 03/04/2000 (Allegato n. 26b) dalla quale risulta la destinazione a “LABORATORIO” del fabbricato.

- Tra l'altro la destinazione artigianale è ribadita nel rogito Notaio Tommaso e Luca del 29/12/2007 (Allegato n.24) con il quale la società [REDACTED] vende alla società [REDACTED] [REDACTED]... *“immobile situato in Comune di Carrara (MS), località San Martino lungo il corso del torrente Carrione Via Elisa n. 1 e più precisamente: - fabbricato ad uso artigianale da terra a tetto...etc.. NCEU foglio 39 mappale 497...categoria C/3...etc..”*
- Nella Denuncia di Inizio Attività n. **605** del **06/10/2007** si dichiara nella denuncia stessa e nella relazione tecnica una destinazione esistente di tipo “Artigianale” e la denuncia dichiara il cambio di destinazione da artigianale a commerciale (Allegato n. 10); con molta probabilità i dichiaranti non si erano resi conto che non era possibile il cambio di destinazione; successivamente il Comune di Carrara sospende il procedimento in attesa di documentazione integrativa; In data 07/11/2007 il progettista scrive al comune di Carrara chiedendo l'archiviazione della pratica prot. 605 del 08/10/2007.
- La relazione storica a firma dell'Arch. Andreoni datata 22/09/2007 (Allegato n. 10e) , rinvenuta all'interno del fascicolo relativo alla DIA 605/2007, si afferma che il fabbricato, realizzato attorno 1850-70 *“era originariamente la sede dello studio di Architettura [REDACTED]”,* stesso contenuto lo

ritroviamo nella relazione a firma dell'Arch Cacciatori allegata alla richiesta di Autorizzazione Edilizia del 17/07/2003 (Allegato 9b) nella quale a pagina 9 riguardo alla destinazione originaria si classifica l'edificio quale *“laboratorio d'architettura e d'ornato”* ed ancora *“I piccoli laboratori d'architettura e d'ornato di quel tempo erano vere e proprie botteghe d'arte, cioè piccoli esercizi commerciali dove si ideavano, si progettavano e si eseguivano le opere d'arte che poi venivano esposti al fine di essere vendute e/o quale veicolo pubblicitario procacciatore di nuove ordinazioni”*

Ricordiamo che già la richiesta di Autorizzazione Edilizia del 17/07/2003 era stata sospesa dagli uffici comunali perché si configurava quale cambio di destinazione non consentito dalle normative.

Conclusioni del CTU riguardo alla destinazione e regolarità del fabbricato

Da quanto potuto apprendere dalla documentazione disponibile appare evidente che la destinazione originaria del fabbricato in questione è ad uso “Laboratorio artigianale” o “fabbricato ad uso artigianale” e che, con molta probabilità, in origine l'edificio era nato quale “laboratorio d'architettura e d'ornato” come affermato dalle citate relazioni degli Architetti Cacciatori e Andreoni.

Il fabbricato è stato realizzato prima dell'anno 1942 (Si presume attorno alla metà del 1800)

Riguardo alle DIA inoltrate nell'anno 2007 ricordiamo che la n. **605** del **06/10/2007** , con la qual si chiedeva il cambio di destinazione da artigianale a commerciale è stata annullata su richiesta dei richiedenti, mentre la n. 694 del 15/11/2007, anche a parere degli uffici comunali, è da ritenersi valida, dato che:

- la stessa è stata sospesa a seguito di richiesta di integrazioni 23/11/2007

- i richiedenti hanno prodotto dei documenti ad integrazione in data 25/02/2008 (documenti che non sono stati rinvenuti all'interno del fascicolo) ed in data 5/5/2008; dopo le integrazioni il Comune non ha sospeso la DIA pertanto si presuppone abbia ritenuto sufficiente la documentazione prodotta; la DIA si è perfezionata.

- in data 13/11/2010 è stata depositata variante in corso d'opera (o variante finale) ed in data 112/2010 è stata inoltrata "fine lavori parziale" con "certificato di conformità" ed il comune non ha eccepito nulla

- in data 30/03/2011 la proprietà ha inoltrato DIA per "opere di finitura di edificio ad uso studi professionali e uffici" ed anche in questo caso il comune non ha sospeso la DIA nei 20 giorni successivi il deposito, quindi si suppone che anche quest'ultima denuncia sia stata accettata dagli uffici comunali.

Quindi la DIA che autorizza il frazionamento e le opere edili è da ritenersi valida.

Riguardo alla destinazione finale del fabbricato, a parere del CTU, deve essere comunque mantenuta la destinazione originaria a laboratorio artigianale (categoria catastale C/3).

Le destinazioni indicate sulla DIA 696/2007, variante finale 13/11/2010 e DIA depositata 30/03/2011 per completamento opere, di n. 2 "studi professionali" e n. 3 "Uffici", anche a parere del tecnico comunale che ha istruito le pratiche e del progettista che è stato sentito dal CTU, sono da intendersi degli usi comunque connessi all'attività artigianale.

Il CTU ritiene che la destinazione di progetto indicata sugli atti autorizzativi sopra citati sia poco chiara ed ambigua, e comunque non cambia la destinazione originaria.

In conclusione è da intendessi che gli uffici o studi professionali derivati dovranno comunque essere connessi ad una qualche attività artigianale tipo "Atelier di scultura".

Nella denuncia di variazione da inoltrare all'Ufficio del Territorio dovrà essere mantenuta la categoria catastale originaria C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

Descrizione dell'immobile

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, suddiviso in 5 unità in corso di ristrutturazione, situato nel comune di Carrara, località San Martino, zona ai margini della città e prossima al centro storico di Carrara; il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato è compreso tra Via Elisa, Via San Martino ed il torrente Carrione (Allegato n. 1).

Il fabbricato è di antica costruzione, realizzato attorno alla metà del 1800, è formato da piano terra, piano interrato ed un piano sottotetto, con annesso terreno.

La striscia di terreno posta verso est è destinata a parcheggio; la pavimentazione in autobloccanti è stata realizzata da Comune di Carrara.

L'edificio, a partire dall'anno 2008, è stato interessato da dei lavori di ristrutturazione con la creazione di 5 unità immobiliari su tre livelli: piano terra, piano interrato e sottotetto.

Le unità sono formate da ambiente unico al piano terra, da vano al piano interrato con annesso bagno con antibagno, da vano al piano sottotetto (Allegato n. 5); i piani sono predisposti per l'installazione di scale a chiocciola.

Il fabbricato presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 6):

- Struttura in muratura di pietrame
- Tetto a padiglione con manto di copertura in tegole di cotto e struttura in legno
- Pareti interne ed esterne rifinite ad intonaco
- Pavimenti interni del piano terra e piano interrato in marmo (alcuni tratti di pavimento risultano non completi); assente la pavimentazione del piano sottotetto.
- Assenti gli infissi interni ed esterni
- Impianto elettrico sottotraccia da completare (risultano posati i corrugati e le scatole; mancano parte dei fili, placche, quadro generale, corpi illuminanti etc..)
- Impianto idraulico realizzata la parte incassata; mancano i sanitari e la rubinetteria
- Impianto di riscaldamento assente

Alla fine del 2010 i lavori sono stati sospesi prima della completa ultimazione; lo stato di esecuzione dei lavori risulta anche dal certificato di collaudo che il progettista ha allegato alla "comunicazione di fine

lavori (parziale)" (Allegato n. 21).

Sono stati completati quasi tutti i lavori edili, tecnologici e strutturali;

rimangono da realizzare le seguenti opere:

- Rifinitura delle facciate
- Posa di infissi interni ed esterni
- Completamento di alcuni tratti di pavimentazione
- Realizzazione delle pavimentazioni del piano sottotetto
- Installazione di scale interne di collegamento tra i piani
- Installazione di accessori sanitari
- Completamento dell'impianto elettrico
- Verniciature interne ed esterne
- Opere di finitura minori
- Sistemazioni esterne
- Realizzazione delle opere di autosicurezza contro il rischio idraulico.

Occupazione – l'immobile è libero.

VALUTAZIONE DEL BENE

Criterio di valutazione degli immobili - In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto del bene, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato delle unità in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

La valutazione tiene conto dello stato in cui si trova il bene e delle opere ancora necessarie per completare i lavori, nonché delle considerazioni riguardanti la regolarità edilizia rilevate e descritte dal CTU in precedenza.

Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Laboratorio artigiane	Terra	mq 182,00 x	€ 1.300,00 =	€ 236.600,00
Sup. Lorda	Locale accessorio	Interrato	mq 182,00 x	€ 600,00 =	€ 109.200,00
Sup. Lorda	Vani sottotetto	Sottotetto	mq 182,00 x	€ 300,00 =	€ 54.600,00
Superficie	Area scoperta		mq 260 x	€ 37,00 =	€ 9.620,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE					€ 410.020,00

FOMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche del bene periziato il C.T.U. consiglia di porlo in vendita in un unico lotto al seguente prezzo arrotondato:

€ 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00)

Si descrive il lotto predisposto per la successiva ordinanza di vendita:

Lotto n. 1 – Piena proprietà su fabbricato ad uso laboratorio artigianale, formato da 5 unità immobiliari in corso di costruzione, composta ciascuna da unico vano al piano terra, da locale accessorio con bagno ed antibagno al piano interrato, da locale al piano sottotetto, con annesso terreno pertinenziale bene comune non censibile a tutte le unità, situato in Comune di Carrara località San Martino, censito al catasto fabbricati dell'Ufficio del Territorio al foglio 39, mappale 497 subalterni nn. 1, 2, 3, 4 e 5 (Terreno BCNC subalterno 6)
Riguardo alla conformità edilizia si rimanda alla perizia in atti.

Formalità iscritte

Dalle visure effettuate all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, relativamente ai beni in perizia, risultano iscritte le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni immobili stimati:

1. Ipoteca Volontaria a favore di BANCA TOSCANA SPA. di € 1.600.000,00, iscrizione del 03/09/2008 n. 1850 di particolare, iscrizione che grava sul solo immobile oggetto di stima sito in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 39 mappale 497.
2. Ipoteca Giudiziale di € 7.000,00 a favore di HYPO ALPE ADIA BANK S.P.A., iscrizione del 10/10/2011 n. 1415 di particolare (l'iscrizione investe l'immobile oggetto di perizia sito in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 39 mappale 497 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 + altri)
3. Ipoteca Giudiziale di € 344.424,76 a favore di COMUNE DI CARRARA, iscrizione del 30/11/2011 n. 1651 di particolare (l'iscrizione investe l'immobile oggetto di perizia sito in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 39 mappale 497 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 + altri);
Nota: Trattasi di ingiunzione di pagamento, ai sensi del R.D. 639/1910 S.M.I. della somma dovuta di € 172.212, 38, dovuta al Comune di Carrara dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] relativa alla mancata corresponsione del costo di costruzione e oneri di urbanizzazione per il permesso di costruire inerente l'intervento edilizio in Carrara località Marina di Carrara Via Bertoloni.
Sono risultate le seguenti annotazioni:
Annotazione n. 36 del 11/01/2012 (proposizione ricorso al tribunale)
Annotazione n. 405 del 24/04/2012 (Decreto esecutivo del Tribunale con il quale il Tribunale di Massa... ha ordinato al direttore dell'Agenzia delle Territorio Uff Prov di MS di procedere all'iscrizione, senza riserva alcuna, dell'ipoteca iscritta in data 30/11/2011 in favore del Comune di Carrara contro la [REDACTED] in forza dell'ingiunzione fiscale prot. N. 48453 del 17/11/2011)
4. Ipoteca legale di € 558.097,40 a favore di EQUITALLIA SUD S.P.A., iscrizione del 18/04/2013 n. 349 di particolare (l'iscrizione investe l'immobile oggetto di perizia sito in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 39 mappale 497 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 + altri)
5. Ipoteca giudiziale e di € 380.000,00 a favore di UNICREDIT S.P.A., iscrizione del 12/03/2014 n. 166 del reg. part. (l'iscrizione investe l'immobile oggetto di perizia sito in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 39 mappale 497 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 + altri);
6. Verbale di Pignoramento Immobili promosso da BANCAMONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, trascrizione del 07/12/2016 n. 8113 di particolare; il pignoramento grava sul solo immobile oggetto di stima sito in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 39 mappale 497.
7. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CEDITORI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] trascrizione del 29/05/2017 n. 3248 di particolare (la trascrizione investe l'immobile oggetto di perizia sito in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 39 mappale 497 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 + altri);

NOTA INFORMATIVA ad integrazione della relazione CTU depositata in data 27/06/2017

Come già detto in premessa la relazione CTU depositata in data 27/06/2017 ha stimato gli posti nel Comune di Carrara consistenti in 3 appartamenti con annessi posti auto scoperti, facenti parte del condominio denominato "Le Magnolie", ubicati in Via Antonio Bertolini n. 32/Bis, palazzina A, interni 1A, 5A e 16A, censiti al catasto fabbricati, foglio 97, mappale 846:

1. - Appartamento interno 1A al piano terra e seminterrato identificato dal subalterno 1 e posto auto subalterno 45
2. - Appartamento interno 5A al piano terra e seminterrato identificato dal subalterno 5 e posto auto subalterno 49
3. - Appartamento interno 16A al piano secondo, terzo e seminterrato identificato dal subalterno 91 e posto auto subalterno 60

Il CTU aveva chiesto all'amministratore del condominio di segnalare eventuali spese condominiali insolute, pendenze o contenziosi aperti nei confronti della società fallita.

Con la mail del 14/7/2017 la Sig.ra [REDACTED] Amministratrice del Condominio "Le Magnolie di Via Bertoloni n. 32/Bis", ha inviato al CTU le schede personali rendiconto degli anni 2015, 2016 e 2017 riferiti ai tre appartamenti oggetto di stima

Le spese condominiali per gli appartamenti 1A (fg 97 mapp. 846 sub 1 e 45) e 16A (fg 97 mapp. 846 sub 91 e 60) sono state ripartite in parte a carico dell'inquilino occupante l'appartamento ed in parte a carico della Società [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile.

Dalla visura dei rendiconti emerge quanto segue:

(Allegato n. 27)

Appartamento 1A (fg 97 mapp. 846 sub 1 e 45)				
SPESE A CARICO DI	INSOLUTI ANNI PRECEDETI	INSOLUTI fine 2015	INSOLUTI fine 2016	INSOLUTI al luglio 2017
[REDACTED]	0	0	0	€ 105,30
[REDACTED]	€ 3.706,05	€ 4.169,20	€ 4.710,23	€ 4.918,59
Spese condominiali medie annue complessive circa € 600,00				

(Allegato n. 28)

Appartamento 5A (fg 97 mapp. 846 sub 5 e 49)				
SPESE A CARICO DI	INSOLUTI ANNI PRECEDETI	INSOLUTI fine 2015	INSOLUTI fine 2016	INSOLUTI al luglio 2017
[REDACTED]	€ 1.942,13	€ 2.341,36	€ 2.966,19	€ 3.290,31
Spese condominiali medie annue circa € 600,00				

(Allegato n. 29)

Appartamento 16A (fg 97 mapp. 846 sub 91 e 60)				
SPESE A CARICO DI	INSOLUTI ANNI PRECEDETI	INSOLUTI fine 2015	INSOLUTI fine 2016	INSOLUTI al luglio 2017
[REDACTED]	0	0	0	€ 265,28
[REDACTED]	€ 2.958,67	€ 3.277,76	€ 3.541,56	€ 3.660,00
Spese condominiali medie annue complessive circa € 600,00				

Tenuto conto che in caso di trasferimento degli immobili l'amministratore potrebbe richiedere il pagamento delle spese condominiali insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita, si rettificano di seguito i valori di vendita già determinati nella relazione CTU depositata in data 27/06/2017 per i lotti 1, 2 e 3 decurtando, in via cautelativa, la somma di € 2.000,00

Di seguito lotti di vendita con i valori rettificati

Lotto n. 1 – Piena proprietà su appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato “Le Magnolie” ubicato in Comune di Carrara Via Antonio Bertoloni n. 32/Bis, identificato dall’interno 1A, posto al piano terra e seminterrato, composto soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e porticato al piano terra, da unico ambiente adibito a cantina e bagno al piano interrato, con annessa corte e posto auto scoperto, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio 97 mappale 864:

- subalterno 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 639,12,
- subalterno 45, categoria C/6, classe 3 consistenza 13 mq, rendita catastale € 35,58.

Si è riscontrato un uso abitativo improprio dei locali del piano interrato che sono adibiti a cantina.

Prezzo di vendita € 260.000,00

Lotto n. 2 – Piena proprietà su appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato “Le Magnolie” ubicato in Comune di Carrara Via Antonio Bertoloni n. 32/Bis, identificato dall’interno 5A, posto al piano terra e seminterrato, composto soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, vano armadi, bagno, disimpegno e porticato al piano terra, da tre vani adibiti a cantina e bagno al piano interrato, con annessa corte e posto auto scoperto, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio 97 mappale 864:

- subalterno 5, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5 consistenza 5 vani, rendita catastale € 710,13,
- subalterno 49, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3 consistenza 13 mq, rendita catastale € 35,58.

Si è riscontrato un uso abitativo improprio dei locali del piano interrato che sono adibiti a cantina.

Prezzo di vendita € 259.000,00

Lotto n. 3 – Piena proprietà su appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato “Le Magnolie” ubicato in Comune di Carrara Via Antonio Bertoloni n. 32/Bis, identificato dall’interno 16A, posto al piano secondo e sottotetto o terzo, composto soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e terrazza al piano secondo, da ambiente destinato locale di sgombero, ripostiglio e terrazza al piano sottotetto o terzo, con annessa cantina al piano interrato e posto auto scoperto, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio 97 mappale 864:

- subalterno 91, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5 consistenza 3 vani, rendita catastale € 364,10,
- subalterno 60, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3 consistenza 13 mq, rendita catastale € 35,58.

Si è riscontrato un uso abitativo improprio dei locali del piano sottotetto che sono adibiti a locali di sgombero.

Prezzo di vendita € 161.000,00

o o o o o

Con quanto sopra il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Massa 25/08/2017

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli

