

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXX**

contro: **XXXXXXX**

N° Gen. Rep. **59/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Anna Maria Giannecchini**

<b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001 - Istituto scolastico</b>
--

**Esperto alla stima:** Geometra Massimo Cristiano Radicchi  
**Codice fiscale:** RDCMSM71S10F023V  
**Partita IVA:** 0101999454  
**Studio in:** Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 240520  
**Fax:** 0585 245241  
**Email:** massimoradicchi@hotmail.it  
**Pec:** massimocristiano.radicchi@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Michelangelo Buonarroti n. 1 - Carrara Centro –  
Comune di Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001 - Istituto scolastico **Corpo:** A

**Dati Catastali:**, foglio **43**, particella **169**, zona censuaria 1, categoria B/5, classe 5,  
consistenza 6.024 mc, rendita € rendita € 4.666,73

**Categoria:** Scuole e laboratori scientifici [B5]

**Intestazione:** XXXXXXXX\*

**Indirizzo:** Via Michelangelo Buonarroti n. 1, comune Carrara

**scheda catastale:** protocollo n. 2504 del 24/07/1991,

2 **Stato di possesso:** Occupato da più occupanti , con contratti di locazione (Vedi dettaglio in seguito)

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4. Creditori Iscritti:

- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX
- XXXXXXXX

5. **Comproprietari:** Nessuno

6. **Misure Penali:** Non specificato

7. **Continuità delle trascrizioni:** SI

8. **Prezzo di vendita del bene:** € 1.225.000,00

Beni in **Carrara (Massa Carrara)**  
Località **Carrara Centro**  
Via Michelangelo Buonarroti n. 1

### **Lotto: 001 - Istituto scolastico**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Scuole e laboratori scientifici [B5]**  
sito in Comune di Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033  
frazione: Carrara Centro,  
Via Michelangelo Buonarroti n. 1

**Quota e tipologia del diritto:**  
XXXXXXdetiene la Quota 1/1 di piena proprietà  
Cod. Fiscale: XXXXXXXX  
Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Dati Catastali:** foglio **43**, particella **169**, zona censuaria 1, categoria B/5, classe 5,  
consistenza 6.024 mc, rendita € 4.666,73

**Categoria:** Scuole e laboratori scientifici [B5]

**IntestazioneXXXXXXXXXX**

**Indirizzo:** Via Michelangelo Buonarroti n. 1, comune Carrara

**scheda catastale:** protocollo n. 2504 del 24/07/1991,

**1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.):** Non specificato

#### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Il bene è ubicato al centro di Carrara, nella zona storica di espansione ottocentesca.

L'edificio è situato nella parte verso monte di un isolato ed è compreso tra le strade Via Solferino, Via Uberto Sarteschi e Via Michelangelo Buonarroti dove si affaccia l'ingresso principale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** Zone turistiche -

**Importanti centri limitrofi:** Bocca di Magra, Marina di Carrara, Marina di Massa, Forte dei Marmi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave di Carrara – litorale della Versilia

**Attrazioni storiche:** Litorale Apuo Versiliense, Cave di marmo di Carrara.

**Principali collegamenti pubblici:** Casello autostradale di Carrara, Stazione ferroviaria di Avenza, SS1

Aurelia, Fermata autobus.

### 3. STATO DI POSSESSO: Occupato da vari soggetti con contratti di locazione

Note: Occupazione (Con riferimento al grafico allegato n. 4)

#### Piano terra

---

Laboratorio A – Occupato da XXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di mesi 12 fino al 29/11/2018 registrato il 19/12/2017 al n. 3948, che prevede l'occupazione per la produzione di dipinti e laboratori di pittura, anche con finalità didattiche (Allegato n. 16-A). In precedenza l'affittuario occupava il locale in forza di contratto di locazione del 1/3/2016 della validità di mesi 13 fino al 01/04/2017 registrato il 3/3/2016 al n. 787.

Laboratorio B – Occupato da XXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di mesi 13 fino al 29/11/2018 registrato il 19/12/2017 al n. 3950, che prevede l'occupazione per la realizzazione del progetto "Pitture astratte2" consistente nella produzione di dipinti e laboratori di pittura con finalità didattiche (Allegato n. 16-B).

In precedenza l'affittuario occupava il locale in forza di "contratto di locazione" del 1/3/2016 della validità di mesi 13 fino al 01/04/2017 registrato il 3/3/2016 al n. 788,

Laboratorio C – Occupato da XXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di mesi 12 fino al 29/11/2018 registrato il 21/12/2017 al n. 3980, che prevede l'occupazione la realizzazione del progetto "Blu2" consistente nella produzione di dipinti e laboratori di pittura con finalità didattiche (Allegato n. 16-C).

In precedenza l'affittuario occupava il locale. in forza di "contratto di locazione" del 1/3/2016 della validità di mesi 13 fino al 01/04/2017 registrato il 3/3/2016 al n. 789.

Laboratorio D – Occupato da XXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di mesi 12 fino al 29/11/2018 registrato il 21/12/2017 al n. 3978, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del progetto "Bozzetti" consistente nello sviluppo dello stile per la produzione di quadri e disegni, anche con finalità didattiche (Allegato n. 16-D).

In precedenza l'affittuario occupava il locale in forza di "contratto di locazione" del 1/1/2016 della validità di mesi 13 fino al 31/01/2017 registrato il 1/1/2016 al n. 19

Laboratorio E – Occupato da XXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di un anno fino al 29/11/2018 registrato il 19/12/2017 al n. 3945, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del protetto "Note 2" consistente

nella produzione di alcuni strumenti musicali (Allegato n. 16-E).

In precedenza l'affittuario occupava il locale in forza di "contratto di locazione" del 1/11/2016 della validità di mesi 13 fino al 30/11/2017 registrato il 8/11/2016 al n. 3591

Laboratorio F – Occupato da XXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di 12 mesi fino al 29/11/2018 registrato il 19/12/2017 al n. 3946, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del protetto "XXXX" consistente nella produzione la realizzazione di dipinti e laboratori di pittura con finalità didattiche (Allegato n. 16-F).

In precedenza l'affittuario occupava il locale in forza di "contratto di locazione" del 1/11/2016 della validità di mesi 13 fino al 30/11/2017 registrato il 8/11/2016 al n. 3592.

## Piano Primo

---

Laboratorio G – Occupato da XXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di 1 anno fino al 29/11/2018 registrato il 19/12/2017 al n. 3949, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del protetto "XXXX" consistente nella produzione la realizzazione di dipinti e laboratori di pittura con finalità didattiche (Allegato n. 16-G).

In precedenza l'affittuario occupava il locale in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di 1 anno fino al 29/11/2018 registrato il 19/12/2017 al n. 3949

Laboratorio H– Occupato da XXXX in legale rappresentante della "XXXX" in forza di "contratto di locazione" del 10/11/2016 della validità di 24 mesi fino al 10/11/2018 registrato il 16/11/2016 al n. 3698, che prevede la produzione di immagini d'archivio, anche con finalità didattiche (Allegato n. 16-H).

Laboratorio I – Occupato da XXXXXXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 30/11/2017 della validità di 1 anno fino al 29/11/2018, **non registrato**, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del protetto "XXXXXXXXXX" consistente nella produzione oggetti di design, che include attività con finalità didattiche (Allegato n 16-I).

Laboratorio L– Occupato da XXXXXXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 10/10/2017 della validità di 1 anno fino al 9/10/2018 registrato il 12/10/2017 al n. 3057, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del protetto "XXXXXX" consistente nella produzione la realizzazione di oggetti di design, che include attività con finalità didattiche (Allegato n. 16-L).

Laboratorio N – Occupato da XXXXXXXXXXXXXX in forza di "contratto di locazione" del

10/1/2017 della validità di 1 anno fino al 9/1/2018 registrato il 17/1/2017 al n. 134, che prevede l'occupazione ad uso magazzino (Allegato n. 16-N).

**NB. Contratto scaduto.**

Laboratorio O – Occupato da XXXXXXXXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 15/6/2017 della validità di 1 anno fino al 15/5/2018 registrato il 3/7/2017 al n. 2089, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del protetto XXXXXXXXXXXX" consistente nella produzione grafiche e siti web e può includere attività con finalità didattiche (Allegato n. 16-O).

## **Piano mansardato**

---

Laboratorio M- Occupato da XXXXXXXXXXXX in forza di "contratto di locazione" del 1/ 1/2017 della validità di 1 anno fino al 31/12/2017 registrato il 2/1/2017 al n. 3, che prevede l'occupazione per lo sviluppo del XXXXXXXXXXXX" (Allegato n. 16-M).

**NB. Contratto scaduto.**

NB. L'occupante usa in bene con finalità abitative.

### **4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

4. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
4. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
4. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.
4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

#### **4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

##### **4. Iscrizioni (Allegati nn. 17 e 18):**

- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 227 di particolare, a favore della XXXXXXXXXXXX, per la somma complessiva di € 1.000.000, capitale € 500.000
- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 228 di particolare, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX, per la somma complessiva di € 360.000, capitale € 240.000
- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 229 di particolare, a favore della XXXXXXXXXXXXXXXX, per la somma complessiva di € 600.000, capitale € 300.000

- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 230 di particolare, a favore della **XXXXXXXXXXXXXX**, per la somma complessiva di € 810.000, capitale € 410.000
- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 231 di particolare, a favore della **XXXXXXXXXXXXXX**, per la somma complessiva di € 700.000, capitale € 350.000
- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 232 di particolare, a favore della **XXXXXXXXXXXXXX**, per la somma complessiva di € 1.000.000, capitale € 400.000
- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 233 di particolare, a favore della **XXXXXXXXXXXXXX**, per la somma complessiva di € 720.000, capitale € 360.000
- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 234 di particolare, a favore della **XXXXXXXXXXXXXX**, per la somma complessiva di € 900.000, capitale € 450.000
- Ipoteca volontaria iscritta a Massa Carrara il 08/02/2005 al n. 235 di particolare, a favore della **XXXXXXXXXXXXXX**, per la somma complessiva di € 924.000, capitale € 550.000

**4. Pignoramenti** (Allegati nn. 17 e 18):

- Pignoramento immobiliare a favore del **XXXXXXXXXX**, contro **XXXXXXX**, trascritto a Massa Carrara il 11/05/2017 al n. 2941 di particolare

**Nota:** Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

**Per le iscrizioni legali e giudiziali:**

Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00

**Per le trascrizioni:**

Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00

**Pignoramenti:** €. 294,00

**Ipoteche volontarie/Mutui:** €. 35,00.

4. Altre trascrizioni: Nessuna.

4. Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti: Nessuna.

**4.3 Misure Penali** Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** Nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Attuale proprietario dell'immobile è l'Esecutato **XXXXXXX** che detiene la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto Notaio Guido Lucentini del 27/09/2002 repertorio n. 2117009, trascritto il 11/10/2002 al n. 7200 di particolare (Allegato n. 6)

In precedenza il venditore società **XXXXXXXXXX** era divenuta al possesso del bene in forza di atto Notaio Francesco Zuccarino del 05/08/1988 repertorio 156949, trascritto in data 02/09/1988 al n. 4699 di particolare (Allegato n. 7)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1- **Fabbricato ad uso scolastico realizzato prima del 17/08/1942**
  
- 2- **Articolo 26 Legge 28/02/1945 n. 47 protocollo urbanistica 181/1988** (Allegato n. 9)  
 Intestazione: Società **XXXXXXXXXX**  
 Tipo pratica: Comunicazione Opere Interne (Art.26 L 28/2/85 n° 47)  
 Per lavori: lavori di ristrutturazione interna  
 Oggetto: variazioni interne e  
 Presentazione in data 22/10/1988 al n. di prot. 181/88  
 NOTE: lavori consistenti in: demolizione di pareti divisorie interne, formazione di tramezzi interni, rifacimento di finiture quali pavimenti, intonaci, pitturazioni, opere da falegname, sostituzione di apparecchi igienico sanitari, rifacimento di impianto scarico, esecuzione di impianto di riscaldamento, adeguamento impianto elettrico, opere di manutenzione in genere. All'interno del fascicolo non sono stati rinvenuti grafici, bensì solo uno stralcio della planimetria catastale relativa al piano terra dell'edificio.
  
- 3- **Autorizzazione edilizia protocollo 7878/1459 del 20/03/1989** (Allegato n. 10)  
 Intestazione: **XXXXXXXXXX**  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Rifacimento di intonaci e tinteggiatura, ripristino delle aperture esterne e sostituzione degli infissi al fabbricato sito in Carrara Via Buonarroti mapp. 169 fg. 43  
 Rilascio in data 20/03/1989 al n. di prot. 7878/1459
  
- 4- **Autorizzazione edilizia protocollo 7879/1458 del 02/04/1990** (Allegato n. 11)  
 Intestazione: **XXXXXXXXXX**  
 Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
 Per lavori: Progetto di centrale termica e servizi  
 Oggetto: variazioni interne e  
 Rilascio in data 02/04/1990 al n. di prot. 7879/1458



NOTE: Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo corpo ad uso servizi igienici e centrale termica. Tra le opere in previsione vi è una "scala di sicurezza" esterna a doppia rampa. Detta scala è stata realizzata ad unica rampa.

## 7.1 Conformità edilizia: Note sulla conformità edilizia:

Si sono riscontrati i seguenti abusi edilizi (Vedi grafico allegato n. 15).

- 1- Utilizzo improprio di parte degli ambienti ai piani terra e primo; si sono riscontrate delle partizioni e chiusure di aperture non autorizzate, che hanno di fatto creato degli ambienti indipendenti affittati in prevalenza ad artisti; gli stessi li utilizzano come laboratori per le proprie attività.**

Si ritiene che tale utilizzo sia in contrasto con la destinazione originaria ad istituto scolastico, in quanto le attività svolte all'interno sono di fatto autonome ed inquadrabili nella tipologia " Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo).

Per istituto scolastico si intende un insieme di spazi interconnessi, dove si svolgono attività didattiche, formato da aule per l'insegnamento e da tutta una serie di spazi comuni utilizzati per lo svolgimento delle mansioni finalizzate allo svolgimento dell'attività scolastica, quali segreteria, mensa, sale comuni, servizi igienici e spazi distributivi.

Un uso corretto della struttura deve quindi essere inquadrabile un'unica attività finalizzata all'insegnamento scolastico; anche catastalmente il fabbricato è risultato essere classificato come unica unità immobiliare categoria B/5 (scuole e laboratori scientifici).

Come già detto le attività svolte all'interno dell'istituto sono autonome, non rivolte alla didattica e svolte all'interno di spazi indipendenti originando di fatto dei frazionamenti con cambio di destinazione non dichiarati o non autorizzati, opere che pertanto sono da ritenersi realizzate abusivamente.

- 2- Realizzazione di appartamento al piano sottotetto senza essere in possesso dei necessari titolo autorizzativi.**

Anche in questo caso si genera un cambio di destinazione ed un frazionamento che è in contrasto con la destinazione dell'edificio ad istituto scolastico.

Le opere realizzate abusivamente dovranno essere sanate o si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi stessi.

- 3- La scala di sicurezza situata nella corte interna al fabbricato che da accesso agli ambienti del piano primo è stata realizzata in unica rampa anziché in due rampe così come previsto dalla Autorizzazione edilizia n. 7879 del 02/04/1990.**
- 4- Demolizione delle due rampe di scale che erano nell'ingresso posto sul retro del fabbricato in corrispondenza della corte interne e realizzazione di unica rampa per l'accesso dei disabili**

**5- Esecuzione di modifiche intere (realizzazione o abbattimento di pareti o porte) senza titolo edilizio; si sono evidenziate delle differenze rispetto a quanto dichiarato sulle planimetrie catastali ante 1942 (Allegato n. 13) e planimetria catastale anno 1988 (Allegato n. 14)**

SANABILITA' DELLE OPERE ABUSIVE

Il Regolamento Urbanistico inquadra il fabbricato compreso all'interno del "perimetro del centro storico" quindi nelle zone omogenee "A", tra gli edifici "A" di impianto storico, categoria "A1" (Complessi monumentali ed edifici vincolati dal D.lgs 490/99 e quelli ad esso parificati), disciplinato dall'art. 10 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) (Allegato n. 8-2):

*A1 - edifici e/o complessi monumentali di valore storico e architettonico, vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e quelli ad esso assimilati; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; il restauro a1. Per gli edifici non vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 possono essere ammessi anche interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, previo atto di assenso del Dirigente del Settore.*

Il fabbricato non è vincolato ai sensi D.Lgs 42/2004 e dalla legge 1089/1939, quindi "possono" essere ammessi anche interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia r1 "previo atto di assenso del Dirigente del Settore"

L'art. 8 comma 1 lettera a) delle NTA disciplina le destinazioni per gli edifici compresi all'interno del centro storico:

*1. Salve diverse prescrizioni stabilite per le singole categorie di intervento degli immobili di cui al successivo articolo 10, purché siano compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e non comportino trasformazioni in contrasto con le presenti norme, nelle zone omogenee di cui al precedente articolo 4 sono previste le seguenti destinazioni d'uso:*

*a) all'interno del perimetro della zona omogenea "A" – a1(Abitazioni residenziali ) ; b1(Attrezzature sociali e servizi di interesse pubblico); d1(uffici e studi privati); d2(attività laboratoriale) limitatamente al piano terra ad esclusione delle attività di parrucchiere, estetista ecc. che sono ammesse anche agli altri piani; d3; e1; f1; f2; f3; f4; f5; f6, f7; f8; f9; f10; h1; h2; h5(vedi art 5 delle NTA) . Le destinazioni c1 e c3 sono ammesse limitatamente al piano terra con la possibilità dell'utilizzazione del piano primo e dell'interrato purché sia connessa e funzionale all'attività posta al piano terra; tali destinazioni sono comunque ammesse al piano primo quando siano presenti al piano terra destinazioni non residenziali;*

Nel caso di cambio di destinazione dovrà essere rispettata la dotazione di parcheggi minimi prevista dall'art 7 delle NTA per ciascuna nuova destinazione o, nel caso non si rientri nello standard minimo previsto si dovrà richiedere il relativo nullaosta in deroga all'ufficio comunale di competenza.

Inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni di tipo igienico sanitario previste dai vari regolamenti e leggi in materia.

**Abuso n. 1** - Riguardo al frazionamento e cambio di destinazione abusivi rilevati ai piani terra e primo e l'utilizzo degli spazi ricavati a laboratori artigianali o artistico, il CTU rileva che, anche se vi sono i presupposti per ottenere la sanatoria edilizia, non si può affermare con certezza che questa venga rilasciata dagli uffici comunali, in quanto necessita di "preventivo atto di assenso del dirigente del Settore Urbanistica", nullaosta in deroga per la carenza di spazi minimi destinati a parcheggio rispetto o necessità di operare adeguamenti all'esistente per il non rispetto delle norme igienico sanitarie.

Da tenere in considerazione che il fabbricato in questione, anche se non vincolato ai sensi del D.Lgs 42/2004 e dalla legge 1089/1939 è un edificio storico con caratteristiche architettoniche di pregio, quindi un qualsiasi intervento edilizio, o di sanatoria, verrebbe valutato con maggiore attenzione dagli uffici comunali rispetto ad un fabbricato non di pregio.

**Abuso n. 2** - Relativamente invece all'appartamento che è stato ricavato nel piano sottotetto il CTU non ritiene che sussistano i requisiti igienico sanitari minimi per quali la sanatoria possa essere rilasciata.

Trattandosi di opera abusiva non sanabile si dovrà prevedere lo smantellamento dell'appartamento realizzato abusivamente ed il ripristino dello stato dei luoghi come nello stato precedente la realizzazione degli abusi stessi.

**Abusi n. 3, 4 e 5** – Riguardo alla realizzazione difformità rispetto al titolo autorizzativo della scala antincendio situata nella corte interna al fabbricato e la esecuzione di modifiche interne, possono essere sanate mediante accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65, richiesta che potrebbe anche riguardare o essere compreso nel contesto della sanatoria dell'abuso n. 1 riguardante l'uso improprio dei locali destinati a laboratori artigianali.

Spese da sostenere per la sanatoria e ripristino dello stato dei luoghi.

Il CTU ha calcolato le spese che si dovranno sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile comprendente:

- Spese tecniche e pagamento sanzioni per la richiesta di accertamento di conformità in sanatoria
- Spese per i lavori di smantellamento dell'appartamento realizzato al piano sottotetto
- Spese tecniche per ripristino dello stato dei luoghi per quelle opere abusive non sanabili.

Il CTU ha calcolato che le spese da sostenere ammontano complessivamente ad

**€ 10.000,00** somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile

**In considerazione di quanto sopra esposto, rilavata l'incertezza delle possibilità di sanare gli abusi consistenti nel frazionamento e cambio d'uso dei locali posti al piano terra e primo, nonché la rilevata impossibilità di sanare la realizzazione abusiva dell'appartamento al piano mansardato, il CTU consiglia di porre in vendita l'immobile in un unico lotto con destinazione ad istituto scolastico B/5.**

### 7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 05/08/2005 (Allegato n. 8)
Zona omogenea:	Edificio classificato "A1" Complessi monumentali ed edifici vincolati dal D. Jgs 490/99 e quelli ad esso parificati,. Compreso tra gli Edifici "A" - di impianto storico
Norme tecniche di attuazione:	Art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (Allegato n. 8-2)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

### Note generali sulla conformità:

Dalla presa visione delle varie cartografie è risultato che:

- Piano Strutturale (Allegato n. 8-3 e 8-4)
- L'edificio, nonostante l'epoca di costruzione ed il valore storico architettonico, non è tra gli "Edifici Vincolati con provvedimenti di tutela"
- PIT Piano di Indirizzo Territoriale (Allegato n. 8-5)
- l'edificio non ha alcun tipo di vincolo
- PAI Piano di Assetto Idrogeologico (Allegato n. 8-6)
- L'edificio non ricade all'interno di aree a rischio - PGRA Piano di Gestione del Rischio Alluvione (Allegato n. 8-8)
- L'edificio ricade all'interno della zona "Area P1 - Pericolosità da alluvione fluviale bassa"

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE  
Scuole e laboratori scientifici [B5] di cui al punto A

Fabbricato ad uso scolastico, compreso tra le strade Via Solferino Via Umberto Sarteschi e Via

Michelangelo Buonarroti, formato da due piani fuori terra, piano mansardato ed una piccola porzione al piano interrato (Allegato n. 1-3).

Il fabbricato è formato da un blocco quadrato centrale di antica costruzione e da due ali laterali edificate negli anni 20; sul retro una piccola corte.

L'ingresso principale è collocato al centro del prospetto che si affaccia su Via M. Buonarroti, mentre un secondo ingresso avviene dalla predetta retrostante corte pertinenziale.

Il palazzo si distingue per un discreto valore storico ed architettonico; le facciate verso le strade pubbliche sono decorate da elementi architettonici di pregio quali, cornici alle finestre in marmo massello, fascia marcapiano, fascia marca davanzale e sotto gronda lavorato, ingresso principale inquadrato da finto bugnato (Allegato n. 5 foto da n. 1 a n. 7).

L'edificio comprende ai diversi piani (Allegato n. 4):

Piano terra - Ingresso con vano scala, vano ex portineria, sei vani ex aule, vano ex ripostiglio, tre servizi igienici con antibagno, centrale termica oltre a corridoi di distribuzione

Piano primo - vano scale, dieci vani e aule, quattro servizi igienici con antibagno, ripostiglio, altro piccolo vano, disimpegno e corridoio di distribuzione, due balconi

Piano mansardato - vano scala, cinque vani ex aule, disimpegno, un servizio igienico e due vani sottotetto o ripostiglio collocati nella due ali laterali.

Piano interrato - vani ad uso ripostiglio accessibili da scala interna

Sul retro corte pertinenziale pavimentata con blocchetti autobloccanti ed in parte utilizzata a parcheggio

Sulla corte vi è situata una scala antincendio che da accesso al piano primo.

Durante le operazioni di rilievo si è riscontrato che quattro degli ambienti del fabbricato al piano terra e nove degli ambienti al primo sono affittati a soggetti che vi svolgono attività artigianali o artistiche, mentre in una porzione del piano mansardato è stato ricavato un appartamento anch'esso occupato da un affittuario.

Gli ambienti del piano terra e primo che risultano locati sono stati resi indipendenti attraverso la chiusura di porte o la realizzazione di paratie. Gli ambienti non hanno servizi igienici autonomi e vengono usati dagli occupanti i bagni comuni al piano.

L'appartamento al piano mansardato, accessibile dal pianerottolo all'arrivo delle scale interne, è formato da ingresso, zona giorno con angolo cottura, due camere e bagno .

Gli ambienti interni sono rappresentati anche dalla documentazione fotografica allegato n. 5, di cui le foto nn. 8 e 7 rappresentano i vani al piano interrato, le foto dalla n. 10 alla n. 21 gli ambienti del pianoterra, le foto dalla n. 22 alla n. 36 gli ambienti del piano primo e le foto dalla n. 37 alla n. 47 l'appartamento e vani al piano sottotetto.

Sul retro corte pertinenziale

Sulla corte vi è situata una scala antincendio che da accesso al piano primo

**1. Quota e tipologia del diritto:**  
**XXXXXXXX** detiene la **Quota 1/1 di piena proprietà**  
Cod. Fiscale: XXXXXXXX

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra, primo, secondo (mansardato) ed interrato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1;

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

### Caratteristiche descrittive

#### **Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>Finestre e portefinestre in alluminio con vetrocamera</b> materiale: <b>alluminio</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di pietrame</b> rivestimento: <b>Intonaco</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>Discrete</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

#### **Impianti:**

Elettrico	tensione: <b>220V</b>
Elettrico	tensione: <b>220V</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b>
Termico	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>GPL</b> diffusori: <b>termoconvettori</b> - Note: Non presente in tutti gli ambienti

#### **Accessori**

1. Cortile	Sviluppa una superficie complessiva di 170 mq
------------	---

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Trattandosi di bene immobile e destinazione speciale che è destinato ad un mercato immobiliare molto limitato, non avendo riferimenti di vendite o contrattazioni di immobili aventi caratteristiche simili al fabbricato da stimare, si procede alla determinazione del valore di vendita dell'immobile utilizzando la media dei due differenti metodi di sti-

ma che seguono:

A- **Stima con il metodo di “costo di riproduzione deprezzato”** - è il costo di riproduzione scaturito dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile , deprezzando il valore ottenuto di una aliquota che ne considera l'età, l'obsolescenza strutturale e tecnologica; al risultato va aggiunto il valore di mercato del terreno determinato con il più probabile valore di mercato

B- **Stima con il metodo del “valore di trasformazione”**

Si determina il valore dell'immobile ipotizzando la trasformazione da edificio scolastico ad altro uso ; il valore dell'edificio è dato come differenza tra il valore del bene avrà dopo la trasformazione sottratte tutte le spese necessarie all'attuazione della trasformazione stessa.

La stima tiene conto che parte degli ambienti sono occupanti da affittuari.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara  
 Ufficio tecnico di Comune di Carrara;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari che operano nella zona;  
 Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta, recenti contrattazioni e stime giudiziarie.

## 8.3 Valutazione:

**A - Stima con il metodo di “costo di riproduzione deprezzato”**

Trattandosi di un immobile di tipo speciale si determina il costo di riproduzione scaturito dalla sommatoria tra tutte le spese da sostenere per costruire l'immobile , deprezzando il valore ottenuto di una aliquota che ne considera l'età, l'obsolescenza strutturale e tecnologica; al risultato va aggiunto il valore di mercato del terreno determinato con il più probabile valore di mercato.

Il calcolo del “Valore di riproduzione Deprezzato (VrD)” si ottiene dallo sviluppo della formula

$VrD = Vt + Cpr \times (1-D)$  in cui:

**Vt** = valore del terreno su cui sorge il compendio immobiliare, determinato a prezzo di mercato

Superficie del lotto mq 771 x €/mq 100,00= € 77.100.00

**Cpr** = Costo di riproduzione del fabbricato al nuovo, determinato a sua volta dalla sommatoria dei seguenti addendi

- **Coe** – costo opere edili determinati in maniera sintetica (€ al mq) sulla base dei dati desunti da diverse fonti attendibili (Tabelle Ordini professionali, tariffari regionali, tariffari dei

costruttori o artigiani etc).

La superficie lorda del piano terra e primo è di mq 1158,00

La superficie lorda del piano mansardato è di ma 545,00

La superficie lorda del piano interrato è di mq 34,00

NB. Il costo di costruzione effettivo dovrebbe essere calcolato moltiplicando il costo unitario al mc x il volume della costruzione. Al fine della determinazione del valore di mercato del bene valido per la presente relazione di stima, ci è sembrato più corretto utilizzare il costo di costruzione al mq x la superficie coperta commerciale; si ritiene che il dato che interessa ad un potenziale acquirente non sia tanto il mc bensì i mq disponibili ed utilizzabili

- **Oe** – Opere esterne di pavimentazione, giardinaggio, recinzione. etc-
  - **Ou** – Oneri di urbanizzazione € 15 al mc
  - **Op** – Oneri di progettazione, Direzione lavori, calcoli strutturali, adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri, relazione geologica, relazioni sugli impianti, accatastamento, etc, stimati nelle percentuale del 10% del costo dell'opera.
  - Oneri finanziari per il costo del capitale, stimati nelle percentuale del 5% del costo dell'opera
- 1-D** – Coefficiente di deprezzamento dovuto all'età del fabbricato ed al livello di manutenzione della struttura e degli impianti tecnologici, stabilito nella misura del 25% del costo di riproduzione del fabbricato nuovo.

## Calcolo del Valore di riproduzione Deprezzato

Vt	<b>Valore terreno</b>	mq 771x €/mq 100=	€ 77.100,00
<b>Cpr</b>			
Coe	<b>Costo fabbricato nuovo</b>		
	<b>Superficie lorda piani terra e primo</b>	Mq 1158,00 x €/mq 1.100=	€ 1.273.800,00
	<b>Superficie lorda piano mansardato</b>	Mq 545,00 x €/mq 500=	€ 272.500,00
	<b>Superficie lorda piano interrato</b>	Mq 34,00x €/mq 400=	€ 13.600,00
Oe	<b>Opere esterne</b>	A corpo	€ 20.000,00
Ou	<b>Oneri di urbanizzazione</b>	Mc 6.350 x €/mc 15,00 =	€ 95.250,00



Op	<b>Oneri professionali</b>	€ 1.594.816,75 x 10% =	€ 155.990,00
Of	<b>Oneri finanziari</b>	€ 1.594.816,75 x 5% =	€ 77.995,00
Totale <b>Cpr</b> Costo di riproduzione del fabbricato al nuovo			<b>+ € 1,986.235,00</b>
1-D	Coefficiente deprezzamento Meno 25% del Cpr	-€ 1.986.235,00 x 0,25%=	<b>-€ 496.558,75</b>
<b>Cpr -Valore di riproduzione Deprezzato -</b>			<b>Totale € 1.489.676,25</b>

.....

## **B** - Stima con il metodo del "valore di trasformazione"

Si determina il valore dell'immobile ipotizzando la trasformazione da edificio ad uso scolastico, che chiaramente è destinato ad un mercato molto limitato, ad una destinazione più appetibile sul mercato immobiliare; si ipotizza di realizzare dei frazionamenti con cambio di destinazione per la ricavare più appartamenti., anche considerando che la destinazione residenziale, oltre ad essere forse la più conveniente per un investitore, è tra quelle quella più facilmente valutabili in quanto la più ricorrente nel mercato delle vendite immobiliari.

La stima è intesa come puro riferimento teorico è finalizzata alla determinazione del valore dell'immobile e non è da intendersi come una ipotesi certa, dato che l'eventuale cambio di destinazione ad altro uso deve essere vagliato ed autorizzato dagli uffici comunali (vedi capitolo sulla conformità edilizia)

Il calcolo del valore del bene in funzione del "valore di trasformazione (Vt)" che si ottiene dallo sviluppo della formula

$$Vt = Vbt - Ct \quad \text{dove:}$$

**Vt** = valore di trasformazione;

**Vbt** = valore del bene trasformato;

**Ct** = costo della trasformazione. + utile d'impresa in cui:

**Ct** = Costo di trasformazione del fabbricato determinato a sua volta dalla sommatoria dei seguenti addendi

- **Coe** – costo opere edili determinati in maniera sintetica (€ al mq) sulla base dei dati desunti da diverse fonti attendibili (Tabelle Ordini professionali, tariffari regionali, tariffari dei costruttori o artigiani etc).

La superficie lorda dei piano terra e primo è di mq 1158,00

La superficie lorda del piano mansardato è di ma 545,00

La superficie lorda del piano interrato è di mq 34,00

- **Oe** – Opere esterne di pavimentazione, giardinaggio, recinzione. etc-
- **Ou** – Oneri di urbanizzazione € 7,00 al mc
- **Op** – Oneri di progettazione, Direzione lavori, calcoli strutturali, adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri, relazione geologica, relazioni sugli impianti, accatastamento, etc, stimati nelle percentuale del 10% del costo dell'opera.
- **Of**-Oneri finanziari per il costo del capitale, stimati nelle percentuale del 5% del costo dell'opera
- **Ui**- Utile d'impresa valutato un 27% della somma investita

### Calcolo del Valore del bene in funzione del “valore di trasformazione”

<b>Vbt – Valore del bene trasformato</b>			
	<b>Superficie lorda PT e P1</b>	mq 1.158,00 x €/mq 2.150=	€ 2.489.700,00
	<b>Superficie Lorda P mansardato</b>	mq 545,00 x €/mq 1.100=	€ 599.500,00
	<b>Superficie Lorda P interrato</b>	mq 34,00 x €/mq 600=	€ 20.400,00
<b>Vbt – Valore del bene trasformato € 3.109.600,00</b>			
<b>Ct – Costo Trasformazione</b>			
<b>Coe</b>	<b>Costo opere edili</b>		
	<b>Superficie lorda PT e</b>	mq 1.158,00 x €/mq 800=	- € 926.400,00

	<b>P1</b>		
	<b>Superficie Lorda P mansardato</b>	mq 545,00 x €/mq 300=	-€ 163.500,00
	<b>Superficie Lorda P interrato</b>	mq 34,00 x €/mq 600=	-€ 6.800,00
Oe	<b>Opere esterne</b>	A corpo	-€ 30.000,00
Ou	<b>Oneri di urbanizzazione</b>	Mc 6.350 x €/mc 7,00 =	- € 44.450,00
Op	<b>Oneri professionali</b>	€ 1.089.900 x 10% =	- € 108.990
Of	<b>Oneri finanziari</b>	€ 1.089.900 x 5% =	-€ 54.495,00
Ui	<b>Utile d'impresa</b>	€ 1.334.635,00 x 27% =	-€ 360.351,45
<b>Ct- Costo di trasformazione</b>			<b>-€ 1.694.986,45</b>
<b>Valore del bene immobile</b>		<b>Totale € 1.414.613,55</b>	

## RAFFRONTO TRA I METODI DI STIMA

I metodi di stima hanno prodotto i seguenti risultati

**A - Stima con il metodo di "costo di riproduzione deprezzato" € 1.489.676,25**

**B - Stima con il metodo del "valore di trasformazione" € 1.414.613,55**

Dai valori ricavati si deduce che entrambi i metodi di stima si sono rivelati coerenti ed attendibili, presentando tra l'altro uno scostamento modesto.

Si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei predetti valori:

**(€ 1.489.676,25+ € 1.414.613,55)/2= € 1.452.144,90** (media dei valori)

**A. Scuole e laboratori scientifici [B5] con annesso Cortile**  
Altro Metodo di Valorizzazione

Destinazione	Valore Complessivo
Valore corpo	€ 1.452.144,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.452.144,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 1.452.144,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Scuole e laboratori scientifici [B5] con annesso Cortile	€ 1.452.144,00	€ 1.452.144,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizione del G.E. ( min.15% ) € -217.821,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € -10.000,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.224.322,00**

**Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad € 1.225.00000,00 (Euro Unmilione duecentoventicinquemila/00).**

**Allegati**

- 1-Estratto di mappa
- 2-Visure catasto
- 3-Panimetria catastale
- 4-Rilievo dell'immobile
- 5-Documentazione fotografica del bene
- 6-Titolo di provenienza
- 7-Titolo di provenienza
- 8-Stralcio Regolamento Urbanistico e NTA
- 9-Art. 26 L.47/85 anno 1988
- 10-Autorizzazione edilizia n. 7878/1459 del 20/03/1989
- 11-Autorizzazione edilizia n. 7870/1458 dl 02/04/1990
- 13-Planimetria catastale ante 1942
- 14-Planimetria catastale anno 1988
- 15-Rilievo delle opere abusive
- 16-Contratti di locazione

Data generazione:  
02-02-2018

L'Esperto alla stima  
**Geometra Massimo Cristiano Radicchi**

