

TRIBUNALE DI MASSA

PROVINCIA DI MASSA CARRARA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 3/2019 di

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Curatore Fallimentare: **Dott. Lorenzo Interlandi**

Perizia di stima

Beni immobili siti in Carrara, Via Covetta 49/b.

Esperto Incaricato:

Geom. Luigi Chioni

Iscritto all'Albo dei Geometri di Massa Carrara al n. 936

Via Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi

Tel: 328/9726045



Indice

<i>Accesso all'immobile.....</i>	<i>3</i>
<i>Identificazione catastale.....</i>	<i>3</i>
<i>Confini.....</i>	<i>3</i>
<i>Conformità catastale.....</i>	<i>4</i>
<i>Estremi atto di Provenienza.....</i>	<i>4</i>
<i>Precedenti proprietari.....</i>	<i>4</i>
<i>Descrizione del bene.....</i>	<i>6</i>
<i>Legittimità Urbanistica.....</i>	<i>8</i>
<i>Regolarità Urbanistica.....</i>	<i>8</i>
<i>Stato di Possesso.....</i>	<i>12</i>
<i>Sentenza di fallimento.....</i>	<i>12</i>
<i>Vincoli ed oneri giuridici sul bene stimato.....</i>	<i>12</i>
<i>Consistenza e Valutazione.....</i>	<i>13</i>
<i>Divisibilità in lotti di vendita.....</i>	<i>15</i>
<i>Valore finale del Lotto di Vendita.....</i>	<i>15</i>
<i>Elenco degli allegati:.....</i>	<i>15</i>

Il sottoscritto **geom. Luigi Chioni**, nato a Pietrasanta (LU) il 30/11/1974, libero professionista iscritto dell'**Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 936**, con studio in Forte dei Marmi Via Mazzini 316, avendo ricevuto dal Curatore Fallimentare *Dr. Lorenzo Interlandi*, la nomina di Perito Estimatore relativamente al fallimento in epigrafe, **accettava l'incarico consistente nell'effettuare tutte le verifiche sulla conformità edilizia e catastale dell'immobile, compresa la stesura di una perizia di stima indispensabile per procedere alla vendita dell'immobile.**

Accesso all'immobile

In data 1 luglio 2019, è stato svolto un sopralluogo presso il capannone artigianale oggetto di stima, alla presenza del sottoscritto e del Curatore Fallimentare Dott. Lorenzo Internlandi.

Durante l'accesso all'immobile, sito a Carrara, Via Covetta 49/b, si è presa visione dello stato di fatto, svolto il rilievo fotografico e quello metrico.

Le indagini si sono svolte anche alla presenza dell'occupante titolare della ditta

Non si segnalano particolari difficoltà nello svolgimento del sopralluogo e dei rilievi svolti.

Identificazione catastale

Diritto di piena proprietà su fabbricato ad uso laboratorio artigianale (*categoria catastale C/3*) sito in Comune di Carrara (MS), frazione *Avenza*, Via Covetta 49/b censito al **Catasto Fabbricati di Carrara al foglio 69**:

- *Particella 554*,
- *zona cens. 1*,
- *categoria C/3, classe 7*,
- *piano Terra*,
- *Consistenza 397 m²*,
- *Sup. Catastale 389 m²*,
- *rendita €2.091,34*.
- **Sceda catastale: Prot. 1694 del 29 settembre 1988**

Ditta catastale in atti (vedi documentazione catastale):

- l. con sede in propr. per 1/1

Confini

Il bene oggetto di stima confina con canale e beni di cui ai mappali 553, 555 e 556 del foglio 69, s.s.a.

Conformità catastale

La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Variazione spazi interni, in particolare è stato eliminato il bagno e l'anti-bagno per aumentare la superficie adibita ad ufficio;
- Tamponatura delle finestre sulla facciata lato monti a confine con il canale;
- Mancata rappresentazione della parete di tamponatura lato mare;
- Lievi differenze nelle altezze interne;

Nella destinazione d'uso indicata in planimetria, è ancora riportata quella che molto probabilmente era la destinazione all'epoca dell'accatastamento (anno 1988 – *deposito e lavorazione legno*).

Le difformità riscontrate, ad eccezione del w.c. (che dovrà essere ripristinato all'interno dei locali), sono tutte regolarizzabili mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale con modello ministeriale DOCFA.

Il costo della Pratica Docfa, che verrà alla fine decurtato al valore di stima, si calcola pari ad Euro 500.00.

Estremi atto di Provenienza

Il bene oggetto di stima risulta attualmente della:

- con sede in t

ad essa pervenuto in forza dell'atto di **Trasformazione di Società** stipulato dal Notaio **Giulio Faggioni** di Carrara *Rep. 39619 Racc. 17476 del 29/06/2012; Registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Massa Carrara il 3 luglio 2012 al n. 3012 serie 1T;*

Trascritto a Massa in data 04/07/2012 al n. 5499 Reg.gen e n.4213 Reg.part.

Note: gli identificativi catastali del bene oggetto di vendita non hanno subito variazioni rispetto all'atto di provenienza.

Precedenti proprietari

- con sede in t

per atto di "Modifica di patti sociali della", stipulato dal Notaio **Giulio Faggioni** di Carrara *Rep. 39513 Racc. 17401 del 25/05/2012; Trascritto a Massa in data 30/05/2012 al n. 4419 Reg.gen e n.3415 Reg.part.*

Nel menzionato atto, l'intera proprietà del bene oggetto di stima, allora come oggi censito al Catasto fabbricati del Comune di Carrara al fg 69 particella 554, veniva conferita nella società " " dai proprietari e soci:

- proprietà per 1/4;
- proprietà per 1/4
- proprietà per 1/2.

Il bene conferito, **in origine (anteventennio)** apparteneva ai Signori nato a codice fiscale i, nato a codice fiscale nato a codice fiscale in parti uguali tra loro;

in data 6 giugno 1988 è morto il lasciando a succedergli per testamento il coniuge nata a codice fiscale dichiarazione di successione registrata a Carrara al n. 67/400 e trascritta a Massa il 19 maggio 1989 al n. 2957);

in data **23 settembre 2003** è morta la dopo aver disposto delle sue sostanze con testamento olografo pubblicato con atto Notaio Anna Maria Carozzi di Carrara in data 13 novembre 2003, rep. n. 34.348, reg. a Carrara il 24 novembre 2003 al n. 764 mod. 1, lasciando a succederle i Signori sopra generalizzati (dichiarazione di successione registrata a Carrara al n. 89 vol. 22 e trascritta a Massa il 17 febbraio 2004 al n. 1273);

in data **28 febbraio 2006** è morto intestato il Signor lasciando a succedergli i Signori sopra generalizzati (dichiarazione di successione registrata a Carrara al n. 61 vol. 36 e trascritta a Massa il 10 luglio 2006 al n. 6040).

Continuità nelle trascrizioni: **SI**

Elenco note di trascrizione:

- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità del Sig. risultate dai registri immobiliari: **SI**, con Nota del 30/05/2012 Reg. Part.n. 3417 Reg. Gen. 4421 (Notaio Faggioni Rep.39513/17401 del 25/05/2012).
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità del Sig. e risultate dai registri immobiliari: **SI**, con Nota del 30/05/2012 Reg. Part.n. 3416 Reg. Gen. 4420 (Notaio Faggioni Rep.39513/17401 del 25/05/2012).
- Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità del Sig. risultate dai registri immobiliari: **SI**, con Nota del

Descrizione del bene

Quota di 1/1 di piena proprietà di un vecchio fabbricato ad uso laboratorio artigianale situato nel Comune di Carrara, località Avenza, Via Covetta n. 49/b, zona mista ad uso residenziale/commerciale, a cui si intervallano civili abitazioni con verde privato a capannoni ad uso artigianale/commerciale.

Via Covetta è una delle principali arterie di traffico urbano del Comune di Carrara, che corre parallelamente a monte dell'autostrada E80 (Genova-Livorno). Il capannone oggetto di stima è situato a circa 1 Km dal casello autostradale di Carrara.

Alla proprietà si arriva mediante stradello privato (foto 1) che si dirama a monte di Via Covetta al civico 49/b e vi si accede mediante cancello scorrevole avente una larghezza di circa mt. 5,00 (foto 2 e 3).

Il capannone di cui trattasi è composto da un solo piano fuori terra e sorge a livello stradale, occupa una superficie in pianta **lorda** di circa **mq. 310,00** suddivisa internamente in due principali zone/compartimenti:

- una **zona di lavorazione** (foto 4) avente una superficie netta di circa **mq. 183,00** (mt. 17,75 x 10,30), con copertura a capanna avente un'altezza minima di ml. 4,10 ai lati e mt. 4,60 al colmo; all'interno di detta zona, nell'angolo nord/est è stato ricavato un **ufficio** di circa mq. 17,70 (foto 9);
- una **zona di stoccaggio materiale** (foto 5) avente una superficie netta di circa **mq. 113,60** (mt. 17,75 x 6,40), e confinante direttamente con la zona lavorazione per tutto il lato ovest. Detta zona ha una copertura inclinata ed una superficie variabile da mt. 3,07 nella parte più alta a confine con la zona lavorazione e scende fino a mt. 2,50 in corrispondenza della parete perimetrale ovest.

Esternamente, in aderenza sulla facciata lato sud ed all'interno dell'area di proprietà esclusiva, è posizionata una **tettoia** (foto 6) adibita a **ricovero materiali** di circa **mq. 41,00**;

Come premesso, il **tutto è corredato da area di pertinenza in proprietà esclusiva** sviluppata davanti alla facciata lato sud, avente una **superficie di circa mq. 121,00** destinata a piazzale e zona di manovra a servizio dell'attività.

Sempre di proprietà, ma all'esterno del lotto recintato, fa parte del bene anche la striscia di terreno larga circa mt. 3,50/3,60 e lunga mt. 28,00 circa, che corre come tutto il confine lato Massa, fino a raggiungere il fosso. Su detta striscia, insiste anche il passo privato di accesso al bene. Si precisa che i confini dello stradello con il mappale 556 di proprietà di terzi, non risultano materializzati (foto 7).

Caratteristiche costruttive

Le pareti perimetrali sono costituite con blocchi di cemento e malta cementizia successivamente intonacate, la pavimentazione interna di tutto il capannone e quella dell'area di pertinenza esterna sono in battuto di cemento.

Le uniche finestre del capannone sono posizionate sulla facciata est, lato Massa, e sono in tutto cinque di cm. 80 x 200, non essendo motorizzate risultano apribili con difficoltà data l'altezza in cui si trovano a circa mt. 3,00 dal pavimento. Altre lastre traslucide non apribili ma da cui passa luce sono posizionate, sempre a circa tre metri dal pavimento, sia lungo la facciata mare che lungo la facciata ovest.

Il manto di copertura del capannone e della tettoia esterna è stato completamente rifatto con pannelli coibentati agli inizi degli anni 2000, ed ancorato alla vecchia struttura preesistente in metallo, ancora oggi ben visibile di cui:

- la zona adibita a laboratorio, ha una copertura a capanna composta da n. 6 incavallature metalliche semplici distanti circa mt. 3,00 l'una dall'altra. Dette incavallature poggiano, da un lato, sul muro perimetrale lato Massa, e dall'altro lato, su pilastri in ferro posti a distanza di mt. 3,00 uno dall'altro.
- la zona adibita a deposito, invece è coperta da una falda inclinata, appoggiata ad un'orditura di ferro che scarica in parte sui pilastri sopra citati ed in parte sulla muratura perimetrale lato La Spezia.
- La tettoia esterna è la prosecuzione della falda inclinata della zona deposito, poggiate anch'essa su pilastri in ferro e muratura perimetrale lato La Spezia.

Accessi

Come già anticipato, all'attività si accede mediante stradello privato carrabile, che data la larghezza, risulta ben accessibile anche con mezzi pesanti.

Il cancello di accesso al piazzale è costituito da un cancello scorrevole in ferro avente una larghezza di mt. 5,00. Una volta raggiunto il piazzale, si accede all'interno del capannone attraverso un ampio sportellone scorrevole in alluminio largo mt. 3,20 e alto mt. 3,80 posto sulla facciata lato Mare ed avente al suo interno anche una porta pedonale.

Alla zona stoccaggio, si può accedere anche direttamente dall'esterno, passando da sotto la tettoia, attraverso una porta larga mt. 1,90.

Si precisa che, le uniche aperture esistenti sono quelle descritte e che la facciata lato La Spezia è in aderenza con altro fabbricato, mentre quella lato monti confina direttamente con il fosso (foto 8).

Servizio igienico

L'unico servizio igienico presente è stato realizzato all'esterno delle pareti perimetrali del capannone, ricavato in muratura a margine dell'area adibita a

piazzale (foto 10). Tale servizio è stato abusivamente realizzato all'esterno in quanto originariamente e nei titoli edilizi rilasciati, sia il bagno che l'ufficio erano ubicati all'interno delle mura perimetrali del capannone, in corrispondenza dell'angolo Massa/monti (come si evince anche dalle planimetrie allegate sia al condono che alla DIA del 2001).

A seguito della verifica urbanistica svolta, al momento non è auspicabile una "possibile sanatoria" e pertanto il servizio igienico dovrà essere ripristinato all'interno dei muri perimetrali del capannone.

Legittimità Urbanistica

Le opere di costruzione del fabbricato in oggetto hanno avuto inizio in data **anteriore all'1 settembre 1967** e che per le opere eseguite successivamente in assenza di titoli abilitativi, è stata rilasciata dal Comune di Carrara la **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101 del 13 marzo 1992**, e che per le opere di copertura è stata presentata al Comune di Carrara la **D.I.A. n. 228/01** in data **14 aprile 2001**;

A seguito delle indagini svolte presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Carrara, in data 3 luglio 2019 il sottoscritto ha richiesto l'accesso ai seguenti documenti amministrativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 101 del 13/03/1992, L.47/85;**
- **Denuncia di Inizio Attività n. 228/01 del 14/04/2001.**

La suddetta richiesta ha avuto esito positivo ed i documenti sono stati ritirati in copia dal sottoscritto in data 16 luglio 2019.

Regolarità Urbanistica

A seguito del sopralluogo svolto in data 1 luglio 2019 e dal confronto con la documentazione reperita presso il Comune di Carrara, si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) *Variazioni spazi interni con cambio d'uso da servizio igienico ad ufficio*, in particolare riferito al vano ufficio che rispetto allo stato legittimo risulta ampliato, a discapito anche dell'anti bagno e del servizio igienico e che è stato "abusivamente" ricavato all'esterno del perimetro del capannone, nell'area esterna di pertinenza; Detto servizio igienico avente le dimensioni cm.120x235, è stato realizzato mediante la costruzione di due pareti a compartimento dell'angolo di recinzione già presente. La copertura di detto manufatto di fatto è costituita dallo sbalzo del fabbricato di proprietà di terzi confinante lato Mare;
- 2) *Variazione prospettica*, della facciate, in particolare:
 - **della facciata lato Massa**, che risulta differente dall'ultimo titolo autorizzato con DIA 228/01, (a cui ha fatto seguito il certificato di conformità prot. 14065 del 22 aprile 2004). In particolare rispetto al

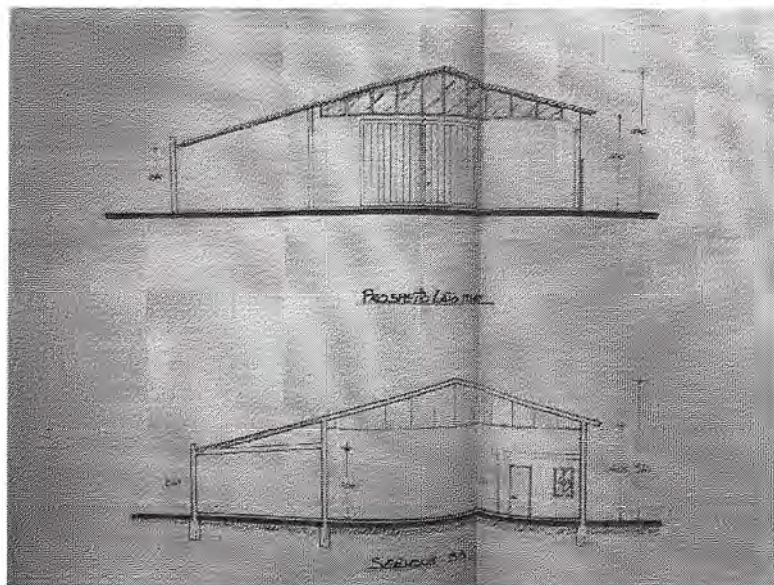
titolo risultano ristrette due aperture su cinque. Sembra che tali aperture, siano state modificate riportandole come erano in precedenza;

- **della facciata lato Monti**, anch'essa di fatto differente dall'ultimo titolo autorizzato con DIA 228/01, (a cui ha fatto seguito il certificato di conformità prot. 14065 del 22 aprile 2004). In particolare rispetto al titolo risultano chiuse entrambe le finestre che affacciavano sul canale e davano luce ed aria sia al bagno che all'ufficio.

- 3) *Variazione di sagoma riferito alle falde di copertura*. In particolare, è come se non fosse stata eseguita la variazione della falda di copertura, che a seguito dei lavori previsti nella DIA 228/01 doveva essere "uniformata" in due falde uniche. Da quanto accertato in loco, non è presente il prolungamento della falda lato La Spezia che doveva sormontare l'attuale ed ancora oggi esistente falda inclinata della zona deposito.

In pratica è come se fosse stato **sostituito solamente il manto di copertura lasciando invariata la struttura sottostante e di conseguenza le falde sono rimaste le stesse.**

Nella DIA 228/01 di cui si allega il grafico relativo alla sezione in questione, era previsto il prolungamento della falda a capanna (colorato in

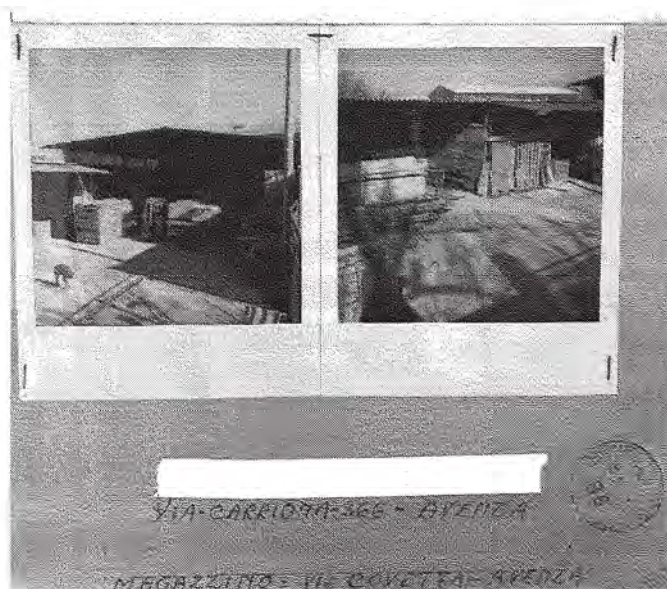


rosso), pur mantenendo l'esistente copertura inclinata sopra la zona deposito; in pratica, seppur cosa strana, da progetto si sarebbe mantenuta una doppia copertura sulla zona adibita a deposito.

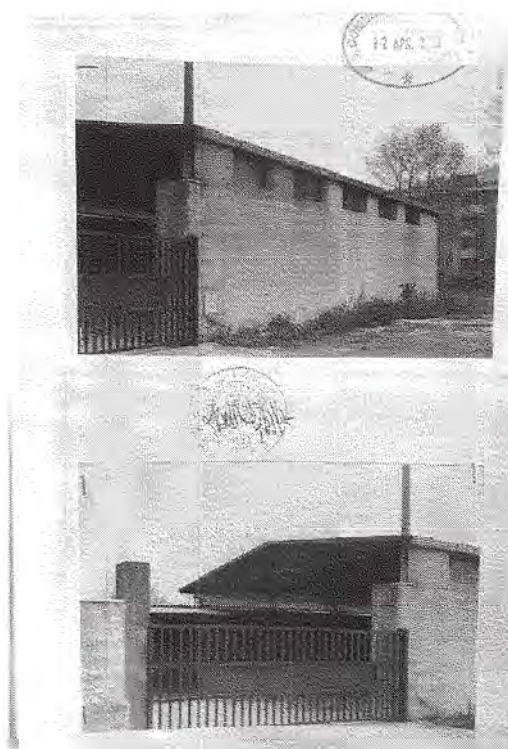
Si porta inoltre a conoscenza di aver riscontrato *alcune inesattezza* nei grafici a corredo sia del Condono che della D.I.A. menzionati, che secondo il sottoscritto, possono essere attribuiti a meri errori grafici.

Rimane comunque inconfutabile che il Condono e la successiva D.I.A. abbiano ad oggetto il fabbricato in questione, sia in termini di sagoma che di volumetria,

come è dimostrabile anche dalle foto allegate agli atti urbanistici, in cui consistenza, pareti perimetrali e struttura sono ancora oggi quelli dell'epoca senza aver subito modifiche sostanziali.



*Foto a lato:
Documentazione fotografica
allegata alla pratica di Condonò a
cui ha fatto seguito la Concessione
Edilizia in Sanatoria n. 101/92*



*Foto a lato:
Documentazione fotografica
allegata alla DIA 228/01*

*Foto sotto:
Stato di fatto*



Le opere difformi riscontrate ai precedenti punti 1) e 2) e 3), per quanto possibile rappresentate anche nella TAV.2, allegata, potranno essere “sante in parte” mediante **Attestazione di Conformità in Sanatoria ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014.**

Non rientra tra le opere sanabili, la realizzazione del servizio igienico esterno (foto seguente), che dovrà essere ripristinato all'interno del perimetro del capannone previa demolizione e messa in pristino.

Area esterna dove insiste il servizio igienico da demolire (parete bianca in basso a sinistra della foto)



Computo costi di sanatoria da decurtare al valore di stima

I costi necessari alla redazione e presentazione della pratica urbanistica di “attestazione di conformità in sanatoria” ai sensi dell'Art. 209 L.R. 65/2014, si stimano pari a:

– Sanzione amministrativa:	€ 1.000,00
– Redazione e presentazione pratica da parte di tecnico abilitato	€ 2.500,00
Oneri totali da decurtare al valore di stima	€ 3.500,00

Computo costi opere di ripristino da decurtare al valore di stima

I costi da sostenere per il ripristino delle opere non sanabili ai sensi dell'art. 209 LR 65/2014, consistenti nella demolizione del servizio igienico esterno e ricollocazione dello stesso all'interno delle pareti perimetrali del capannone, si computano pari a:

- Allestimento cantiere: a corpo € 1.000,00
- Demolizione servizio igienico, compreso smontaggio e smaltimento sanitari, tubazioni, pavimentazione, rivestimento e pareti di tamponatura in laterizio e successivo ripristino del piazzale della zona interessata alle demolizioni esterno e ripristino: a corpo € 2.500,00
- Realizzazione tubazione di allaccio alla rete fognaria esistente e tubazione di allaccio alla rete idrica, necessarie per l'alimentazione e lo scarico del servizio igienico, compreso scavo, fornitura e posa delle tubazioni, dei pozzetti di ispezione, raccordi e sifoni, il rinterro ed il successivo ripristino

- degli scavi: a corpo €. 4.500,00
- Rifacimento servizio igienico, compreso tubazioni di scarico ed allaccio alla rete idrica per l'alimentazione dei sanitari ed impianto elettrico tradizionale.
Compreso la realizzazione di pareti, la fornitura e posa dei sanitari, degli accessori e della rubinetteria, del rivestimento e della pavimentazione, e quant'altro necessario per la creazione di un vano avente una superficie netta di circa mq. 6,00,: a corpo €. 10.000,00

Il tutto per una somma complessiva stimata da decurtare al valore di stima pari ad Euro 18.000,00

Stato di Possesso

Il capannone risulta occupato dalla ditta "EQUITALIA CENTRO SPA"

in forza di **contratto di locazione** Registrato all'Agenzia delle Entrate di Massa in data 25/01/2013 al n. **265**.

Come indicato nel contratto di locazione, la ditta conduttrice vi esercita la propria attività di: riparazione macchine operatrici e lavorazioni carpenteria metallica.

In merito all'attuale stato di possesso, si riferisce che:

1. In data 17/06/2019 è stato notificato l'atto di intimazione di sfratto per **morosità** e contestuale citazione per la convalida ed istanza ex art. 658 c.p.c. di ingiunzione di pagamento;
2. L'udienza per la convalida dello sfratto è fissata, salvo differimenti, per il giorno 08/08/2019.

Sentenza di fallimento

Sentenza di fallimento n.3/2019 emessa dal Tribunale di massa in data 15/02/2019 contro (attuale proprietaria del bene oggetto di

stima), a favore della Massa dei creditori di

trascritta a Massa in data 26/02/2019 al n. 1690 del Registro Generale e al n. 1306 del Registro Particolare.

Vincoli ed oneri giuridici sul bene stimato

Iscrizioni

1. **IPOTECA LEGALE** iscritta presso la Conservatoria di Massa Carrara il **10/11/2014**, Reg. Gen. N. **9009**, Reg. Part. N. **980**, per Euro 44.512,31 di capitale e Euro 89.024,62 totali, contro € : con sede in a favore di **EQUITALIA CENTRO SPA**.
Detta ipoteca è stata iscritta sul bene oggetto di stima, relativamente alla piena proprietà, contro la ditta " e", proprietaria

dell'immobile in questione per il periodo dal 25/05/2012 al 29/06/2012.

Dal 29/06/2012, con atto Notaio Faggioni nn.39619/17476, la ditta
, si è trasformata nella ditta

subentrando in tutte le attività e diritti, passività ed oneri della
trasformata, senza esclusione ed eccezioni di sorta, divenendo
automaticamente proprietaria anche del bene oggetto di stima.

2. **IPOTECA CON. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta presso la
Conservatoria di Massa Carrara il **13/02/2018**, Reg. Gen. N. **1228**, Reg. Part.
N. **165**, per Euro 173.603,87 di capitale e Euro 347.207,74 totali, contro
con sede in a favore di
AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.

Detta ipoteca è stata iscritta sul bene oggetto di stima, relativamente alla
piena proprietà, contro la ditta , proprietaria

dell'immobile in questione per il periodo dal 25/05/2012 al 29/06/2012.

Dal 29/06/2012, con atto Notaio Faggioni nn. 39619/17476, la ditta
si è trasformata nella ditta

subentrando in tutte le attività e diritti, passività ed oneri della
trasformata, senza esclusione ed eccezioni di sorta, divenendo
automaticamente proprietaria anche del bene oggetto di stima.

Consistenza e Valutazione

Calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore di stima è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla
media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente
realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da
indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché
a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale,
è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie
occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

Date le particolari caratteristiche dell'immobile in questione, ai fini del calcolo della
consistenza, si ritiene corretto contraddistinguere l'area adibita a laboratorio avente
un'altezza media maggiore di mt. 4,00 da considerarsi al 100% (compreso ufficio), rispetto
all'area di deposito avente un'altezza media inferiore a mt. 3,00 da conteggiarsi al 80%.

Stessa considerazione è da farsi per il calcolo dell'area scoperta destinata a piazzale,
utilizzabile come parcheggio e/o deposito che verrà conteggiata al 30%, differentemente
dall'area esterna occupata in parte dallo stradello di accesso che verrà conteggiata al
10%.

TABELLA CALCOLO DELLA SUP. EQUIVALENTE COMMERCIALE:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Zona laboratorio PT – h media > 4,00 mt.	superf. esterna lorda	190,00	1,00	190,00
Zona deposito PT – h media < 3,00 mt	superf. esterna lorda	120,00	0,80	96,00
Tettoia	superf. esterna lorda	41,00	0,50	20,50
Area esterna adibita a piazzale	superf. esterna lorda	121,00	0,30	36,30
Area esterna adibita a passo	superf. esterna lorda	100,00	0,10	10,00
				352,80

Valutazione:

Si riportano di seguito i dati relativi all'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per gli immobili aventi la stessa tipologia di quello in esame e ricadenti nella stessa zona:

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Intero Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2018

Zona: CARRARA – Semicentrale/Avenza-Nazzano-Bonascola

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650,00

Valore di mercato max (€/mq): 920,00

Valutazione del bene

A seguito del sopralluogo svolto, considerando la zona, l'ubicazione, il grado di ricerca dell'immobile, le caratteristiche costruttive, i materiali impiegati nella costruzione e tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possano influire sulla valutazione, si stima un valore al metro quadrato pari a Euro 650,00.

TABELLA DI STIMA:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Zona laboratorio PT – h media > 4,00 mt.	190,00	€ 650,00	€ 123.500,00
Zona deposito PT – h media < 3,00 mt	96,00	€ 650,00	€ 62.400,00
Tettoia	20,50	€ 650,00	€ 13.325,00
Area esterna adibita a piazzale	36,30	€ 650,00	€ 23.595,00
Area esterna adibita a passo	10,00	€ 650,00	€ 6.500,00
			€ 229.930,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi

Euro 34.398,00

<i>Spese tecniche di regolarizzazione catastale</i>	<i>Euro 500,00</i>
<i>Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica</i>	<i>Euro 3.500,00</i>
<i>Spese di ripristino opere non sanabili</i>	<i>Euro 18.000,00</i>
Valore immobile al netto delle decurtazioni sopra elencate	Euro 172.922,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di occupato (rid.10%)	Euro 155.629,80
Prezzo di vendita del lotto nello stato di libero	Euro 172.922,00

Divisibilità in lotti di vendita

Verificate le dimensioni dell'immobile, la struttura, gli accessi e la consistenza del lotto, il sottoscritto ritiene che **il bene stimato non possa essere venduto in lotti separati.**

Valore finale del Lotto di Vendita

Il più probabile valore di mercato del bene stimato, formante un unico lotto di vendita, valutato nel mese di Luglio 2019, risulta di Euro 172.922,00 arrotondato ad **Euro 173.000,00** (centosettantatremila/00") nello stato di libero e di Euro 155.629,80 arrotondato ad **Euro 156.000,00** (centocinquantaseimila/00") nello stato in cui si trova attualmente, occupato dalla *

*_*_*

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico affidato rimanendo a disposizione per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Massa, 18 Luglio 2019

Il perito estimatore

Geom. Luigi Chioni



Elenco degli allegati:

- *Documentazione catastale;*
- *Documentazione fotografica;*
- *Visure ipotecarie aggiornate;*
- *Documentazione urbanistica;*
- *TAV1 - Planimetria dello stato di fatto;*
- *TAV2 - Planimetria Stato sovrapposto;*
- *TAV3 - Planimetria con punti di ripresa fotografica;*
- *Contratto di locazione;*
- *Atto di provenienza.*



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2019

Data: 28/06/2019 - Ora: 13.21.12 Segue

Visura n.: T149528 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CARRARA (Codice: B832) Provincia di MASSA Foglio: 69 Particella: 554
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

I	C	(1) Proprieta per 1/1
---	---	-----------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		69	554		1		C/3	7	397 m ²	Totale: 389 m ²	Euro 2.091,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA COVETTA n. 49B piano: T;											
Notifica	-							Partita	1019247	Mod.58	570	

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune B832 - Sezione - Foglio 69 - Particella 554

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		69	554		1		C/3	7	397 m ²		Euro 2.091,34 L. 4.049.400	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, VIA COVETTA n. 49B piano: T;											
Notifica	-							Partita	1019247	Mod.58	570	



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2019

Data: 28/06/2019 - Ora: 13.21.12 Segue

Visura n.: T149528 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		69	554		1		C/3	7	397 m ²		L. 4.962.500
Indirizzo Notifica											
, VIA COVETTA n. 49B piano: T; Partita 1019247 Mod.58 570											

Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 29/09/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

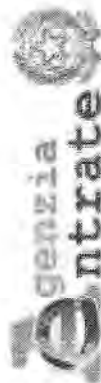
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		69	554		1		C/3	7	397 m ²		L. 8.932
Indirizzo Notifica											
, VIA COVETTA n. 49B piano: T; Partita 1019247 Mod.58 570											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		69	554								
Indirizzo Notifica											
, VIA COVETTA n. 49B piano: T; Partita 22081 Mod.58 -											

Situazione degli intestati dal 29/06/2012

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1				(1) Proprieta' per l/1
DATI DERIVANTI DA				
VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/06/2012 protocollo n. MS0069628 Voltura in atti dal 08/08/2012 Repertorio n.: 39619 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: CESSIONE DIRITTI REC NOTA 3916/12 (n. 7281.1/2012)				



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2019

Data: 28/06/2019 - Ora: 13.21.12 Segue

Visura n.: T149528 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 25/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 29/06/2012
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/05/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dat. 25/05/2012 - Repertorio n.: 39513 Rogante: FAGGIONI GIULIO Sede: CARRARA Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 3415.1/2012)			

Situazione degli intestati dal 28/02/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 25/05/2012
2			(1) Proprieta` per 1/4 fino al 25/05/2012
3			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 25/05/2012
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/02/2006 protocollo n. MIS0036869 in atti dal 15/06/2006 Sede: CARRARA Registrazione: UR Sede: CARRARA Volume: 36 n. 61 del 02/05/2006 SUCCESSIONE DI O (n. 3954.1/2006)			

Situazione degli intestati dal 23/09/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 28/02/2006
2			(1) Proprieta` per 1/2 fino al 28/02/2006
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 23/09/2003 protocollo n. MIS0027899 Voltura in atti dal 12/05/2004 Repertorio n.: 33082 Rogante: ANNA MARIA CAROZZI Sede: CARRARA Registrazione: UR Sede: CARRARA Volume: 22 n. 89 del 31/12/2003 PUBBL. IL 13/11/2003 REG. IL 24/11/2003 (n. 3226.1/2004)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 06/06/1988 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 23/09/2003
2			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 23/09/2003
3			(1) Proprieta` per 1/3 fino al 23/09/2003
DATI DERIVANTI DA			
TESTAMENTO OLOGRAFO del 06/06/1988 Voltura in atti dal 21/09/1994 Repertorio n.: 3780 Rogante: A. M. CAROZZI Sede: ARCOLA Registrazione: UR Sede: LA SPEZIA Volume: 110 n. 3266 del 12/10/1988 SUCCESSIONE TESTATA (n. 2233.6/1988)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 333/1000 fino al 06/06/1988
2			(1) Proprieta` per 333/1000 fino al 06/06/1988
3			(1) Proprieta` per 333/1000 fino al 06/06/1988
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/05/1990			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Massa Carrara
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/06/2019 - Ora: 13.21.13 Fine

Visura n.: T149528 Pag: 4

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2019

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



TRIBUNALE DI MASSA

FALLIMENTO N. 3/2019 DI:
 GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO PELLERCI
 CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. LORENZO INTERLANDI

STATO DI FATTO

DATI CATASTALI:
 CARRARA - FG.69 MAPP.554

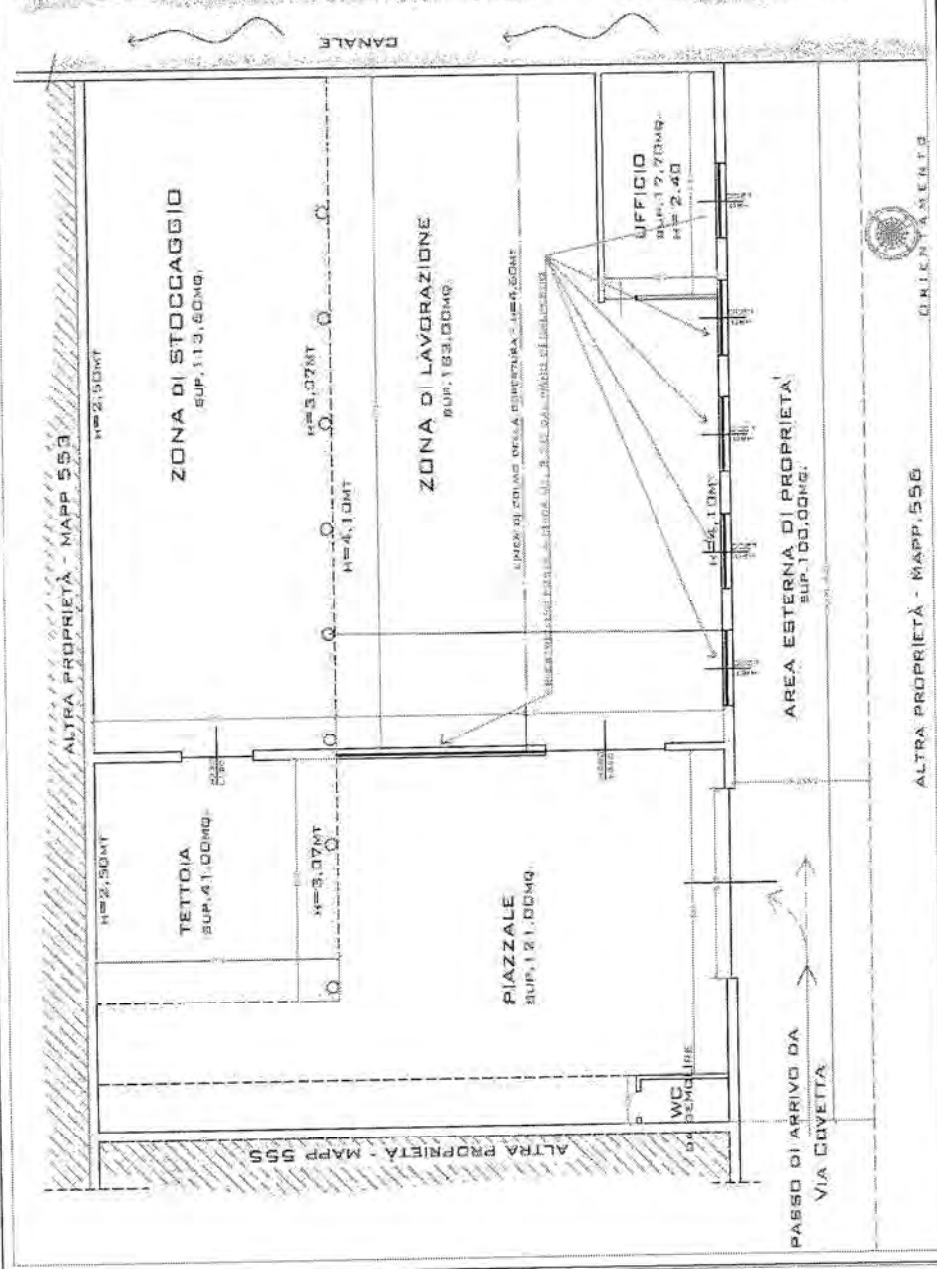
INDIRIZZO:
 CARRARA LDC. AVENZA - VIA COVETTA 49/B

IL TECNICO RICATTORE:
 GEOM. LUIGIO CHIONI
 VIA S. GIUSEPPE 10 - 41012 S. GIUSEPPE (PR)

DATA RILIEVO:
 LUGLIO 2019

TAV.

1



ORIENTAMENTO

ALTRA PROPRIETA' - MAPP. 556



TRIBUNALE DI MASSA

FALLIMENTO N. 3/2019 DI:
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO FALLETTO
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. LORENZO INTERLANDI

STATO SOVRAPPOSTO
TRA SITUAZIONE DI FATTO E LEGITTIMA

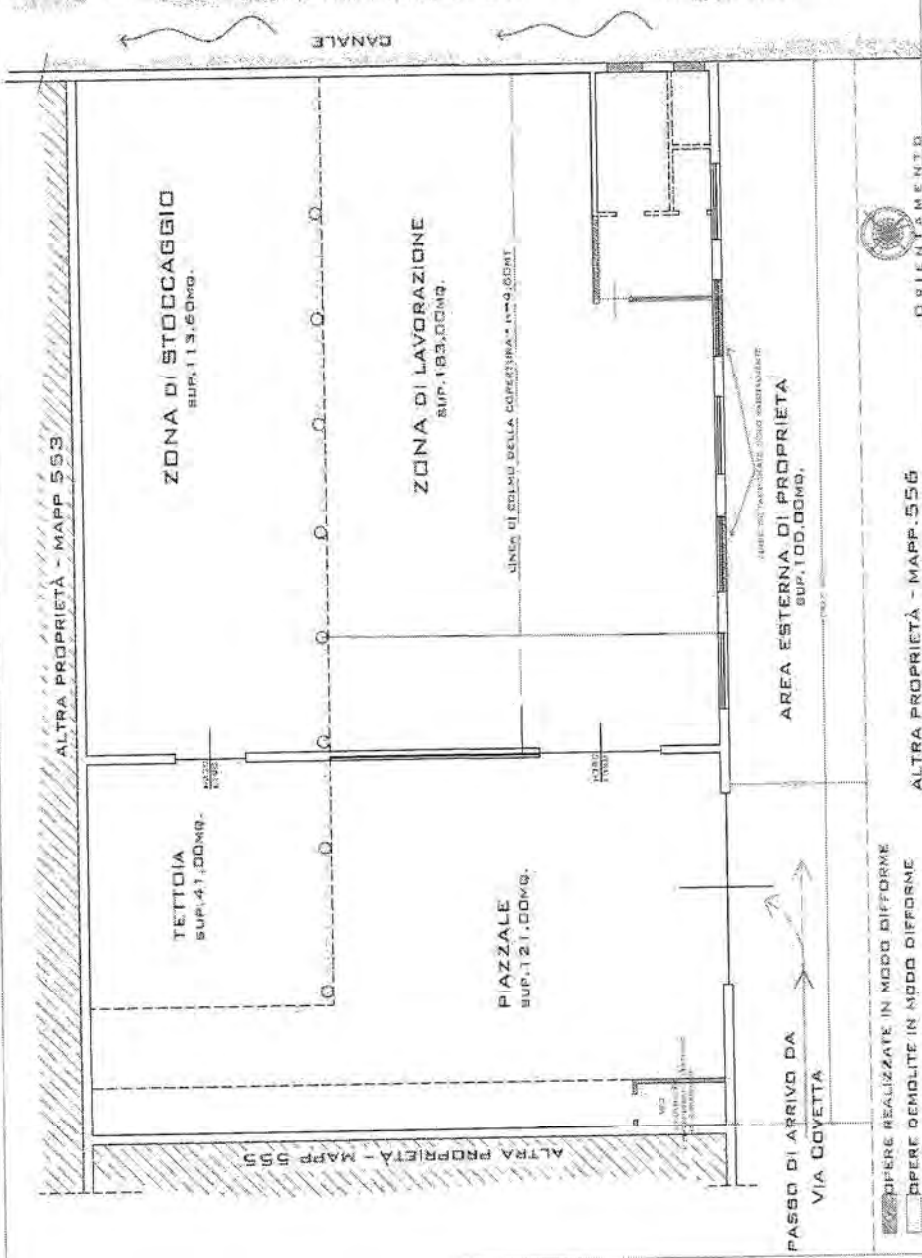
DATI CATASTALI:
CARRARA - FG. 55 MAPP. 554

INDIRIZZO:
CARRARA, LGG. AVENZA - VIA COVETTA - 49/B

IL TECNICO REDATTORE:
GEOM. LUIGI CHIONI
STUDIO TECNICO CHIONI
VIA S. MARIA DELLA S. MARIA, 10 - 41012 S. MARINO (PR)

DATA RILIEVO:
LUGLIO 2019

TAV. **2**



GIULIAMENTO

ALTRA PROPRIETA' - MAPP. 556

OPERE REALIZZATE IN MODO DIFFORME
OPERE DEMOLITE IN MODO DIFFORME

PASSO DI ARRIVO DA
VIA COVETTA



TRIBUNALE DI MASSA

FALLIMENTO N. 3/2019 DI:
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALESSANDRO BELLETRI
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. LORENZO INTERLANDI

PLANIMETRIA CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICI



TAV.

3

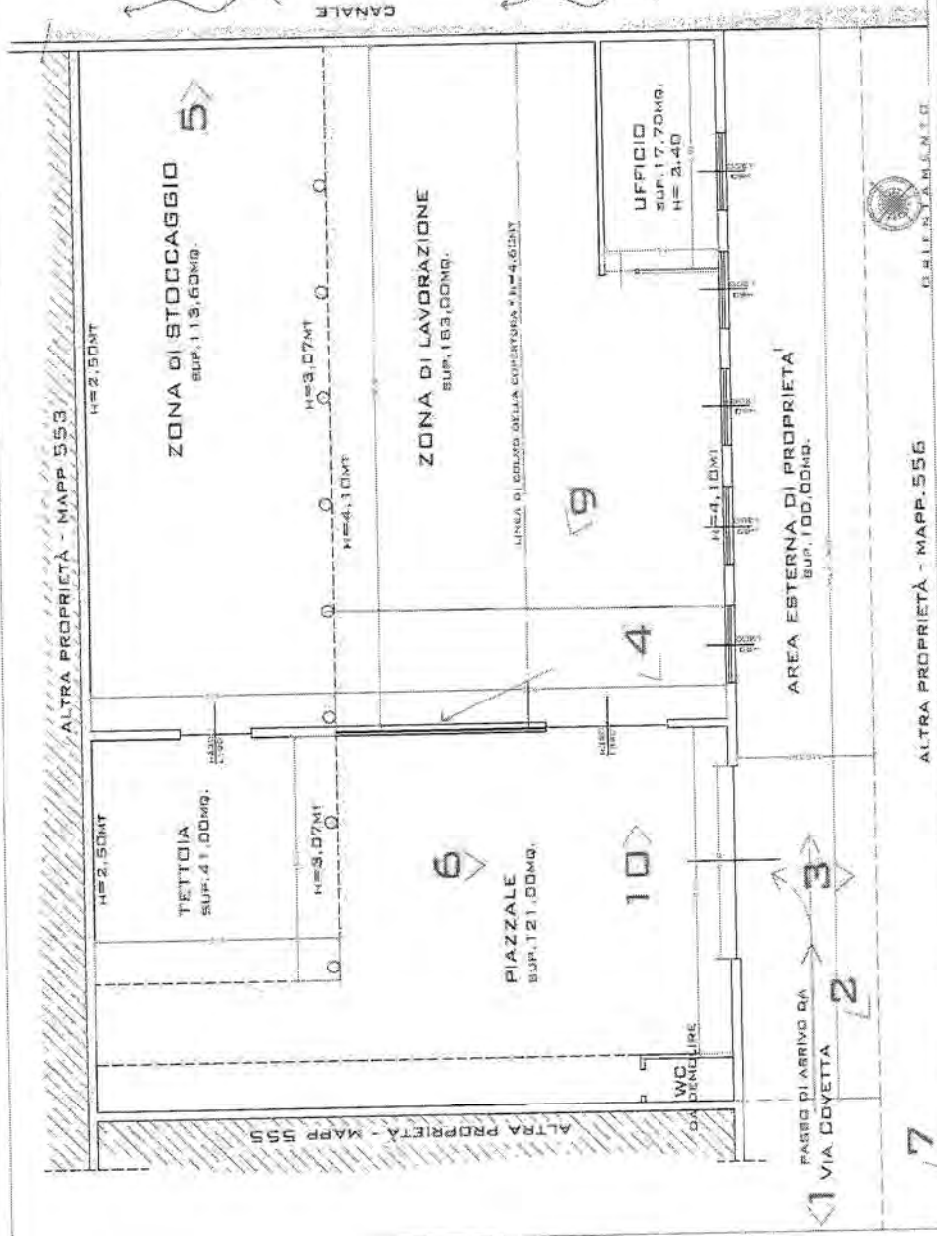
DATI CATASTALI:
CARRARA - FG.69 MAPP.554

INDIRIZZO:
CARRARA, LOC. AVENZA - VIA GOVETTA 49/B

IL TECNICO REGISTRO
GEOM. LUIGI CHIONI
S.P.A. VIA S. GIUSEPPE 11 - 41012 MANTOVA (MN)
PROFESSIONE N. 00000000000000000000

DATA RILEVATA:

LUGLIO 2019



Direzione Provinciale di MASSA-CARRARA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/07/2019 Ora 19:21:02
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T321117 del 17/07/2019

per immobile

Richiedente BNDBBR

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CARRARA (MS)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 69 - Particella 554
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 17/07/2019

Elenco immobili

Comune di CARRARA (MS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0069 Particella 00554 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 19/05/1989 - Registro Particolare 2957 Registro Generale 4074
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 67/400 del 06/04/1989
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato immagine
 2. TRASCRIZIONE del 17/02/2004 - Registro Particolare 1273 Registro Generale 1802
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/22 del 05/02/2004
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 03/07/2004 - Registro Particolare 4950 Registro Generale 7259
Pubblico ufficiale CAROZZI ANNA MARIA Repertorio 34348 del 13/11/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 10/07/2006 - Registro Particolare 6040 Registro Generale 9120
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 61/36 del 02/05/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
 5. TRASCRIZIONE del 30/05/2012 - Registro Particolare 3415 Registro Generale 4419
Pubblico ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 39513/17401 del 25/05/2012
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

Ispezione telematica

Ispezione n. T321117 del 17/07/2019

per immobile

Richiedente BNDBBR

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 30/05/2012 - Registro Particolare 3416 Registro Generale 4420
Pubblico ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 39513/17401 del 25/05/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
7. TRASCRIZIONE del 30/05/2012 - Registro Particolare 3417 Registro Generale 4421
Pubblico ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 39513/17401 del 25/05/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE del 30/05/2012 - Registro Particolare 3418 Registro Generale 4422
Pubblico ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 39513/17401 del 25/05/2012
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
9. TRASCRIZIONE del 04/07/2012 - Registro Particolare 4213 Registro Generale 5499
Pubblico ufficiale FAGGIONI GIULIO Repertorio 39619/17476 del 29/06/2012
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 10/11/2014 - Registro Particolare 980 Registro Generale 9009
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 192/6614 del 04/11/2014
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
Nota disponibile in formato elettronico
11. ISCRIZIONE del 13/02/2018 - Registro Particolare 165 Registro Generale 1228
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 755/6618 del 13/02/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO
ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico