

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**FALLIMENTO**

“ [REDACTED] ”

**R.F. n.14/2009**

**GIUDICE DELEGATO**

**Dott.ssa Alba Dova**

**CURATORE**

**Dott. Cesare Lattanzi**

---

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA**

---

**IL PERITO ESTIMATORE**

**Dott. Ing. Sarah Scaletti**

# PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

## 1. Premessa

In data 09 giugno 2009 la sottoscritta Dott. Ing. Sarah Scaletti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n° 621, con studio professionale in Marina di Carrara (MS), Viale Colombo n°23, veniva incaricata dal Dott. Cesare Lattanzi, Curatore della Procedura Fallimentare della società [REDACTED] a seguito di istanza rivolta al G.D. Dott.ssa Alba Dova, di procedere alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società suddetta.

A tal fine si redige la presente perizia tecnica estimativa.

## 2. Beni immobili oggetto di stima

I beni immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Fosdinovo, Via Isolone, e sono costituiti da appartamenti adibiti a civile abitazione, cantine, garage e posti auto.

I beni sono censiti al Catasto Fabbricati del comune di Fosdinovo alla ditta Residenza Le Rose S.r.l., con sede in Carrara, con i seguenti dati:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	55	1491 1494 1495	33 7 7	1	A/2	3	3 vani	Euro 379,60
2	55	1491 1494 1495	43 25 24	1	A/2	3	3 vani	Euro 379,60
3	55	1494 1495	13 13	1	A/2	3	3 vani	Euro 379,60
4	55	1495	19	1	A/2	3	2 vani	Euro 253,06
5	55	1495	20	1	A/2	3	2 vani	Euro 253,06
6	55	1491 1496	34 1	1	A/2	4	4,5 vani	Euro 697,22
7	55	1491	6	1	C/6	1	14 mq.	Euro 23,14
8	55	1491	8	1	C/6	1	14 mq.	Euro 23,14
9	55	1491	16	1	C/6	1	13 mq.	Euro 21,48
10	55	1494	21	1	C/6	4	15 mq.	Euro 44,16
11	55	1494	22	1	C/6	4	15 mq.	Euro 44,16
12	55	1494	23	1	C/6	4	15 mq.	Euro 44,16

Risulta inoltre censito alla medesima ditta il seguente bene:

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
1	55	1492			Area urbana			

Trattasi della viabilità interna di accesso ai fabbricati che, per la natura stessa del bene, non sarà oggetto di valutazione.

### **3. Provenienza**

---

Il complesso immobiliare in cui sono collocati i beni in oggetto è pervenuto alla società XXXXXXXXXX con atto di compravendita a rogito del Notaio Giulio Faggioni del 26.05.2003 (Rep.29424/11708) trascritto in data 30.05.2003 al par. 3882.

A seguito di ciò la società ha provveduto a ristrutturare il fabbricato identificato al mappale 1495 e realizzare i fabbricati identificati ai mappali 1494 e 1496.

### **4. Descrizione**

---

I beni immobili oggetto di stima sono collocati in un complesso residenziale ubicato in Via Isolone, località Caniparola, Comune di Fosdinovo.

Il terreno su cui sorgono gli immobili si trova nelle immediate vicinanze della Via Aurelia, a ridosso del Canale Lunense, in zona baricentrica rispetto ai centri cittadini di Carrara e Sarzana che risultano facilmente raggiungibili.

Analogamente vicini sono sia il casello autostradale di Carrara che di Sarzana.

La zona è densamente popolata, con edifici realizzati in varie epoche e che presentano svariate tipologie architettoniche e costruttive.

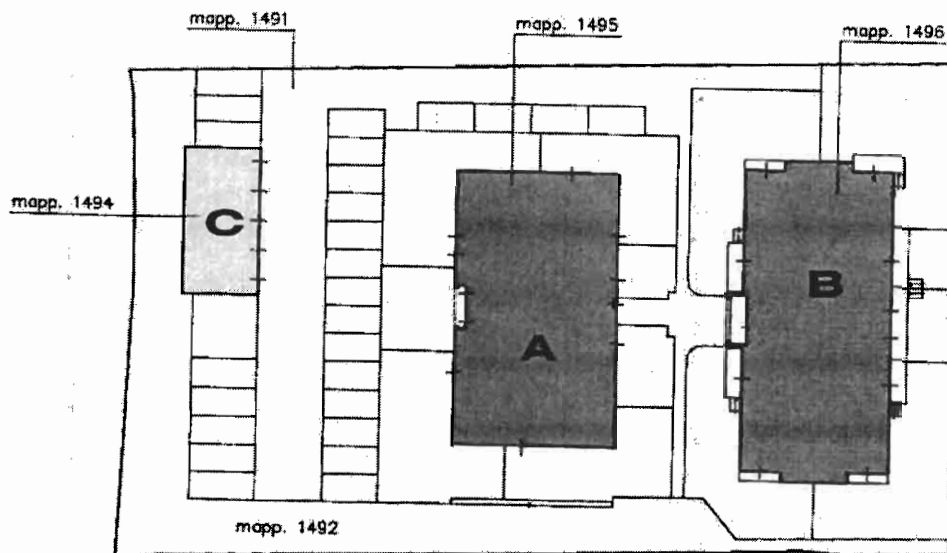
Nei dintorni del complesso, la destinazione d'uso residenziale è certamente quella prevalente, anche se non mancano le attività economiche e commerciali, così come i servizi pubblici, collocati a breve distanza.



Veduta aerea dall'area

L'immediato intorno è caratterizzate da una scarsa intensità di traffico e ciò rende la zona, nonostante la vicinanza di un'arteria trafficata quale la Via Aurelia, abbastanza tranquilla anche nelle ore diurne.

Il complesso residenziale in cui sono collocati i beni immobili oggetto di stima è composto da due fabbricati con destinazione d'uso residenziale (mappali 1495 e 1496), oltre ad un piccolo edificio adibito a garage e cantine (mappale 1494) ed area pertinenziale esterna con posti auto (mappale 1491) e viabilità interna (mappale 1492), come schematicamente indicato nella planimetria catastale nel seguito riportata.



Nel seguito si vanno a descrivere le caratteristiche generali dei diversi fabbricati nei quali sono collocati i beni immobili oggetto di stima.

#### **Edificio "A" (mappale 1495)**

Trattasi di fabbricato composto da quattro piani fuori terra, di cui il terzo mansardato.

Sia esternamente che internamente si presenta di non particolare pregio estetico, con finiture di livello ordinario e caratteristiche delle parti comuni che si vanno nel seguito a descrivere.

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde, con struttura in legno e tegole in laterizio;
- Tamponamenti e tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro;
- Pavimenti delle parti condominiali interne in ceramica di colore grigio;
- Scale in marmo bianco di Carrara;
- Impianto ascensore;
- Parapetti delle scale in acciaio verniciato;
- Pavimentazione delle parti esterne con piastrelle autobloccanti di colore grigio;
- Recinzioni esterne in muratura intonacata con soprastante rete metallica.

Il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione anche se rimangono alcune parti da

ultimare.

### **Edificio "B" (mappale 1496)**

---

Trattasi di fabbricato composto da tre piani fuori terra, di cui il terzo mansardato, oltre ad un piano interrato.

Analogamente all'edificio "A", non presenta un particolare pregio estetico né finiture di elevato livello; nel seguito si vanno a descrivere le caratteristiche delle parti comuni del fabbricato:

- Struttura in cemento armato;
- Copertura a falde "tipo padiglione", con manto di copertura in laterizio;
- Tamponamenti e tramezzature interne in laterizio;
- Facciate intonacate e tinteggiate color giallo chiaro;
- Pavimenti delle parti condominiali interne in ceramica di colore grigio;
- Scale in marmo bianco di Carrara;
- Impianto ascensore;
- Parapetti delle scale in acciaio verniciato;
- Pavimentazione delle parti esterne con piastrelle autobloccanti di colore grigio;
- Recinzioni esterne in muratura intonacata con soprastante rete metallica.

Anche questo fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione: rimangono tuttavia alcune parti da ultimare.

### **Edificio "C" (mappale 1496)**

---

Trattasi di piccolo fabbricato composto da un piano fuori terra, in cui sono collocati i garages, e da un piano interrato adibito a cantine.

E' realizzato in cemento armato con copertura in legno lamellare e manto di copertura in tegole di laterizio.

Il fabbricato presenta molte parti incomplete, sia dal punto di vista edilizio che impiantistico: in particolare sono da ultimare la scala di accesso al piano interrato, le pavimentazioni della cantine e l'impianto elettrico.

Nel seguito si passa alla descrizione dei diversi beni oggetto di stima.

**Unità immobiliare 1 (mapp.1495 sub.7 – mapp.1494 sub.7 – mapp.1491 sub.33)**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato A" ( mapp.1495 sub.7), con annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo (mapp.1491 sub.33) e cantina posta nel piano interrato del fabbricato C (mapp.1494 sub.7).

L'accesso avviene direttamente dal vano scale condominiale.

L'appartamento è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno – pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e un servizio igienico privo di aerazione naturale, il tutto per una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 47; l'unità immobiliare è completata da una corte esterna a giardino con superficie pari a circa mq. 52, e da una cantina avente superficie pari a circa mq. 3.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in legno;
- Persiane in alluminio color verde scuro;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro e bianco;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno di colore bianco;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio;
- Corte esterna ancora da ultimare.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'immobile è nuovo, con alcune parti di minima entità da ultimare; le finiture sono di tipo commerciale prive di particolare pregio.

Al momento del sopralluogo nell'immobile erano presenti vari oggetti ed arredi della società fallita.

### **Unità immobiliare 2 (mapp.1495 sub.24 – mapp.1494 sub.25 – mapp.1491 sub.43)**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato A" (mapp.1495 sub.24), con annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo (mapp.1491 sub.43) e cantina posta nel piano interrato del fabbricato C (mapp.1494 sub.25).

L'accesso avviene direttamente dalla corte esterna pertinenziale.

L'appartamento è composto da soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e un servizio igienico dotato di aerazione naturale, il tutto per una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 50; l'unità immobiliare è completata da una corte esterna a giardino con superficie pari a circa mq. 82, e da una cantina avente superficie pari a circa mq. 3.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare risultano le seguenti:

- Infissi in legno;
- Persiane in alluminio color verde scuro;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore beige;
- Porte interne in legno;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio;
- Marciapiede esterno con pavimentazione in cotto;
- Corte esterna con recinzione ed accessi da ultimare.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'immobile è, nelle parti interne, in ottimo stato di conservazione, con finiture di tipo commerciale prive di particolare pregio, mentre all'esterno necessita di opere di manutenzione



all'intonaco e allo zoccolino.

Si evidenzia che al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato in forza di un contratto preliminare di compravendita, non trascritto, stipulato in data 26.04.2005 tra l'occupante e la società fallita.

### **Unità immobiliare 3 (mapp.1495 sub.13 – mapp.1494 sub.13)**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo del "Fabbricato A" ( mapp.1495 sub.13), con cantina posta al piano interrato del fabbricato C (mapp.1494 sub.13).

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dal vano scale condominiale.

E' composto da ingresso/disimpegno, soggiorno – pranzo con angolo cottura, camera matrimoniale e un servizio igienico privo di aerazione naturale, il tutto per una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 47; l'unità immobiliare è completata da un balcone avente superficie pari a circa mq. 9, su cui affacciano il soggiorno e la camera, e da una cantina avente superficie pari a circa mq. 3.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare, del tutto analoghe a quelle degli altri appartamenti oggetto di perizia, risultano le seguenti:

- Infissi in legno;
- Persiane in alluminio color verde scuro;
- Pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco;
- Pavimenti in ceramica colore beige;
- Pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica di colore azzurro e bianco;
- Porta di ingresso blindata;
- Porte interne in legno laccato bianco;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

L'immobile è nuovo con finiture di tipo commerciale prive di particolare pregio.

#### **Unità immobiliare 4 (mapp.1495 sub.19)**

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terzo mansardato del "Fabbricato A".

L'accesso avviene da una parte di vano scale separato tramite un portoncino dalla rimanente porzione.

L'appartamento è composto da un monocale con antibagno e servizio igienico dotato finestra a tetto, oltre ad un vano tecnico, il tutto per una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 44; l'unità immobiliare è completata da una terrazza con superficie pari a mq.16 dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio coperto di mq.2.

L'altezza minima del monocale è pari a circa m. 2.60 nella parte centrale e m.1.75 nella parte laterale, la massima è pari a circa m. 3.75.

La copertura è realizzata con travi e pannelli in legno lasciati a vista.

L'immobile è al grezzo, con pareti in parte intonacate e gli impianti elettrico, idraulico e termico già predisposti.

#### **Unità immobiliare 5 (mapp.1495 sub.20)**

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terzo mansardato del "Fabbricato A", attiguo all'unità immobiliare in precedenza descritta.

L'accesso avviene da una parte di vano scale separato tramite un portoncino dalla rimanente porzione.

L'appartamento è composto da un monocale con antibagno e servizio igienico dotato di aerazione naturale a parete, oltre ad un vano tecnico, il tutto per una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 40; l'unità immobiliare è completata da una terrazza con superficie pari a m.16 dalla quale si accede ad un piccolo ripostiglio coperto di mq.2.

L'altezza minima del monocale è pari a circa m. 2.60 nella parte centrale e m.1.75 nella parte laterale, la massima è pari a circa m. 3.75.

- La copertura è realizzata con travi e pannelli in legno lasciati a vista.

- L'immobile è al grezzo con gli impianti elettrico, idraulico e termico già predisposti.

### **Unità immobiliare 6 (mapp.1496 sub.1 – mapp.1491 sub.34)**

Il bene oggetto di stima è costituito da un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato B", con annessa cantina comunicata al piano seminterrato (il tutto individuato catastalmente al mapp.1496 sub.1) e corte pertinenziale esclusiva (mapp.1491 sub.34).

L'accesso avviene direttamente dal vano scale condominiale.

E' composta da ingresso, soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale, camera armadi e un servizio igienico dotato di aerazione naturale, il tutto per una superficie commerciale lorda pari a circa mq. 70, oltre a due terrazze, rispettivamente di mq. 6 e mq. 3, rialzate rispetto al piano del terreno; l'unità immobiliare è completata, al piano seminterrato, da un ampio locale non tramezzato da adibire a cantina, con una superficie totale pari a mq. 42, a cui si accede direttamente dall'appartamento, e da una corte ad uso esclusivo avente superficie pari a circa mq.125.

Le caratteristiche dell'unità immobiliare attualmente presenti risultano le seguenti:

- Infissi in legno;
- Persiane in alluminio color verde scuro;
- Pareti intonacate;
- Porta di ingresso blindata;
- Corte esterna da ultimare.

I lavori di costruzione dell'unità immobiliare, sia al piano terra che al piano seminterrato, non risultano ultimati: mancano ancora i pavimenti, i rivestimenti, le porte interne, la scala di collegamento con il piano seminterrato, le opere di finitura dell'impianto elettrico (frutti e placche) e i sanitari.

Durante il sopralluogo si è inoltre potuto constatare che nell'appartamento sono stati accatastati vari materiali quali piastrelle, tubazioni, sanitari, porte, etc. necessari all'ultimazione

di altre unità immobiliari oltre che di quella in esame.

Non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti.

#### **Unità immobiliare 7 (mapp.1491 sub.6)**

---

Trattasi di posto auto scoperto posto nell'area antistante ai fabbricati, collocato in aderenza al fabbricato "C".

La superficie catastale è pari a mq.14; l'area è interamente asfaltata e il posto auto non è individuato e delimitato.

#### **Unità immobiliare 8 (mapp.1491 sub.8)**

---

Trattasi di posto auto scoperto posto nell'area antistante ai fabbricati, collocato in aderenza alla recinzione lato nord.

La superficie catastale è pari a mq.14; l'area è interamente asfaltata e il posto auto non è individuato e delimitato.

#### **Unità immobiliare 9 (mapp.1491 sub.16)**

---

Trattasi di posto auto scoperto posto nell'area antistante ai fabbricati, con superficie catastale pari a mq.13; l'area è interamente asfaltata e il posto auto non è individuato e delimitato.

#### **Unità immobiliare 10 (mapp.1494 sub.21)**

---

Trattasi di garage posto nel fabbricato "C", a cui si accede dall'area a parcheggio antistante i fabbricati.

Internamente è ancora al grezzo e mancano le pareti divisorie di separazione dai garage limitrofi (sub.22 e sub.23).

La superficie commerciale risulta pari a mq.18

#### **Unità immobiliare 11 (mapp.1494 sub.22)**

---

Trattasi di garage posto nel fabbricato "C", a cui si accede dall'area a parcheggio antistante i fabbricati.

Analogamente a quanto già descritto per la precedente unità, internamente è ancora al grezzo e mancano le pareti divisorie di separazione dai garage limitrofi (sub.21 e sub.23).

La superficie commerciale risulta pari a mq.18.

#### **Unità immobiliare 12 (mapp.1494 sub.23)**

Trattasi di garage posto nel fabbricato "C", a cui si accede dall'area a parcheggio antistante i fabbricati.

Analogamente a quanto già descritto per le precedenti unità, internamente è ancora al grezzo e mancano le pareti divisorie di separazione dai garage limitrofi (sub.21 e sub.22).

La superficie commerciale risulta pari a mq.18.

### **5. Regolarità urbanistica**

I fabbricati in cui sono collocati i beni immobili oggetto di stima sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Piano Urbanistico Attuativo approvato con Del. di Consiglio Comunale n.91 del 30.11.2001.

- Fabbricato "A"      Concessione Edilizia n.1877 del 05.04.2002  
                                 Ristrutturazione in civile abitazione di fabbricato ad uso officina  
                                 Variante n.2039 del 18.12.2004 alla C.E. n.1877  
                                 Variante n. 2171 del 29.01.2008 alla C.E. n.2039
- Fabbricato "B"      Concessione Edilizia n.1938 del 05.04.2002  
                                 Costruzione di fabbricato di civile abitazione  
                                 Variante n.2061 del 07.12.2004 alla C.E. n.1938  
                                 Variante n.2145 del 03.02.2006 alla C.E. n.2061

I titoli abilitativi relativi al Fabbricato A comprendono anche il Fabbricato C.

Si evidenzia che le pratiche urbanistiche relative alla ristrutturazione e realizzazione dei fabbricati non risultano concluse mancando la Dichiarazione di Fine Lavori: pertanto tutti gli immobili sono, ad oggi, privi di Certificazione di Abitabilità.

## **6. Stima dei beni**

---

Si deve determinare il valore di mercato, cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici del mercato.

Il criterio con il quale viene determinato il valore dei beni è quello corrente di mercato: si procederà utilizzando il metodo per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, anche collocati nello stesso complesso residenziale, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito del comune di Fosdinovo ed in particolare della frazione di Caniparola per immobili simili a quelli oggetto di stima; come ulteriore riscontro, l'indagine è stata estesa anche alle frazioni e comuni limitrofi, nella fascia di territorio che si estende lungo la Via Aurelia, avente caratteristiche analoghe a quello in cui sono collocati i beni.

Sono pertanto stati consultati gli operatori del settore del luogo e valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (con i dati relativi al 1° semestre 2009).

Mediante comparazione diretta, fatte le dovute proporzioni e detrazioni con i beni oggetto di stima, considerato lo stato conservativo sia degli immobili che delle aree nonché le opere edili ancora necessarie per ultimare i lavori e tenuto conto dell'iter amministrativo urbanistico ancora da concludere, è stato possibile determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale.

Il valore di mercato delle cantine poste nel fabbricato C, dei garage e dei posti auto, considerando la specifica natura dei beni, viene invece fornito "a corpo" tenendo conto del grado di finitura degli stessi con le opere ancora da eseguire per ultimare i lavori.

Nelle tabelle seguenti sono riportate, per ogni unità immobiliare, le superfici delle diverse parti che le compongono, i valori di mercato unitari ed i conseguenti valori di mercato totali.

**Unità immobiliare 1 (mapp.1495 sub.7 – mapp.1494 sub.7 – mapp.1491 sub.33)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1495 – Sub.7	Appartamento	47	2200	103.400
Mapp.le 1494 – sub.7	Cantina (al grezzo)	3	A corpo	2.000
Mapp.le 1491 – Sub.33	Corte – giardino (da ultimare)	52	250	13.000
<b>Totale valore unita' immobiliare</b>				<b>118.400</b>

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 118.000**

**Unità immobiliare 2 (mapp.1495 sub.24 – mapp.1494 sub.25 – mapp.1491 sub.43)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1495 – Sub.24	Appartamento	50	2200	110.000
Mapp.le 1494 – sub.25	Cantina (al grezzo)	3	A corpo	2.000
Mapp.le 1491 – Sub.43	Corte – giardino (da ultimare)	82	250	20.500
<b>Totale valore unita' immobiliare</b>				<b>132.500</b>

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 132.000**

**Unità immobiliare 3 (mapp.1495 sub.13 – mapp.1494 sub.13)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1495 – Sub.13	Appartamento	47	2200	103.400
	Balcone	9	700	6.300
Mapp.le 1494 – sub.13	Cantina (al grezzo)	3	A corpo	2.000
<b>Totale valore unita' immobiliare</b>				<b>111.700</b>

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 112.000**

**Unità immobiliare 4 (mapp.1495 sub.19)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1495 – Sub.19	Appartamento (al grezzo)	44	1500	66.000
	Terrazza con ripostiglio (al grezzo)	18	490	8.640
<b>Totale valore unita' immobiliare</b>				<b>76.640</b>

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 77.000**

**Unità immobiliare 5 (mapp.1495 sub.20)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1495 – Sub.20	Appartamento (al grezzo)	40	1500	60.000
	Terrazza con ripostiglio (al grezzo)	18	490	8.640
<b>Totale valore unita' immobiliare</b>				<b>68.640</b>

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 69.000**

**Unità immobiliare 6 (mapp.1496 sub.1 – mapp.1491 sub.34)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie commerciale (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1496 – Sub.1	Appartamento (da ultimare)	70	2.000	140.000
	Terrazze (da ultimare)	9	300	2.700
	Cantina (da ultimare)	42	1.000	42.000
Mapp.le 1491 – Sub.34	Corte – giardino (da ultimare)	125	250	31.250
<b>Totale valore unita' immobiliare</b>				<b>215.950</b>

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:



**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 215.000**

**Unità immobiliare 7 (mapp.1491 sub.6)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1491 – Sub.6	Posto auto scoperto	14	350	4.900

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 5.000**

**Unità immobiliare 8 (mapp.1491 sub.8)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1491 – Sub.9	Posto auto scoperto	14	350	4.900

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 5.000**

**Unità immobiliare 9 (mapp.1491 sub.16)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1491 – Sub.16	Posto auto scoperto	14	350	4.900

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare, in cifra tonda, risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 5.000**

**Unità immobiliare 10 (mapp.1494 sub.21)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1494 – Sub.21	Garage (al grezzo)	15	750	13.500

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 13.500**

**Unità immobiliare 11 (mapp.1494 sub.22)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1494 – Sub.22	Garage (al grezzo)	15	750	13.500

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 13.500**

**Unità immobiliare 12 (mapp.1494 sub.23)**

Identificativi catastali	Descrizione	Superficie (mq)	Valore mercato unitario (€/mq)	Valore mercato totale (€)
Mapp.le 1494 – Sub.22	Garage (al grezzo)	15	750	13.500

Il Valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pertanto:

**Valore di mercato dell'Unità immobiliare = € 13.500**

**7. Visure Conservatoria Registri Immobiliari**

Dalle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, per i beni immobili oggetto di stima, risultano le seguenti formalità, le cui note di trascrizione sono riportate in allegato (Allegato 3), che vengono nel seguito elencate in maniera sintetica per ciascuna unità immobiliare.

Si evidenzia preliminarmente con Atto del Notaio Alessandra Bianchi del 27 agosto 2003, Rep.90082 Racc.6877, è stato stipulato un contratto di Mutuo di Credito Fondiario tra Cassa di Risparmi di San Miniato e la società [REDACTED] a fronte del quale è stata iscritta ipoteca a garanzia sui seguenti beni posti nel Comune di Fosdinovo, Via Isolone:

“Compendio immobiliare in totale corso di ristrutturazione e cambio di destinazione, composto di tre corpi adiacenti e cioè: un edificio di tre piani fuori terra, con struttura in cemento armato; un capannone ad un solo ad un solo piano, con struttura portante in ferro e tamponamento in mattoni; il rimanente formato da corpi accessori (tettoie e box in ferro e lamiera zincata); zona parcheggio e manovra,

circostante i manufatti. Il tutto censito al Catasto Urbano del Comune di Fosdinovo, nel fg.55, part. 515 sub.8, cat. D/7; part.515 ente urbano di mq.2585; al Catasto Terreni del Comune di Fosdinovo, nel fg.55, part.821 di mq.160 e part.822 di mq.480.”

Il sopraindicato compendio immobiliare, a seguito di ristrutturazione è stato trasformato nell'attuale in cui sono collocati i beni immobili oggetto di stima.

Con Atto del Notaio Luigi Cattaneo, in data 04 maggio 2006, Rep.12933 Racc.4178, le parti hanno convenuto di porre in ammortamento una minor somma rispetto a quella già erogata, con restituzione della differenza, ripartizione in quote del Mutuo ed esclusione di alcuni beni dalla garanzia ipotecaria, come riportato nel seguito:

ISCRIZIONE CONTRO del 01/09/2003 Registro Particolare 1570 Registro Generale 8831  
Pubblico Ufficiale BIANCHI ALESSANDRA Repertorio 90082/6877 del 27/08/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
*Documenti correlati relativi alle unità immobiliari oggetto di stima:*  
Annotazione n. 1424 del 04/08/2006 (Frazionamento in quota)  
Annotazione n. 1425 del 04/08/2006 (Restrizione di beni)

#### **Unità immobiliare 1 (mapp.1495 sub.7 – mapp.1494 sub.7 – mapp.1491 sub.33)**

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003  
Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 22/12/2006 Registro Particolare 10792 Registro Generale 16132  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 43 del 18/12/2006  
ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA  
*(solo per gli immobili identificati al mapp.le 1495 sub.7 e mapp.le 1491 sub33)*

TRASCRIZIONE del 30/12/2006 Registro Particolare 10958 Registro Generale 16387  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 14261 del 27/12/2006  
ATTO TRA VIVI RETROCESSIONE

TRASCRIZIONE del 18/01/2007 Registro Particolare 361 Registro Generale 569  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 48 del 11/01/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 06/02/2007 Registro Particolare 960 Registro Generale 1447  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 987 del 02/02/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

#### **Unità immobiliare 2 (mapp.1495 sub.24 – mapp.1494 sub.25 – mapp.1491 sub.43)**

TRASCRIZIONE del 27/01/2007 Registro Particolare 645 Registro Generale 962  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 80 del 25/01/2007  
ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

TRASCRIZIONE del 27/01/2007 Registro Particolare 645 Registro Generale 962  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 80 del 25/01/2007

ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

*Documenti correlati:*

Trascrizione n. 1404 del 20/02/2007

Trascrizione n. 2805 del 23/04/2008

Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/02/2007 Registro Particolare 1404 Registro Generale 2106

Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 14430 del 07/02/2007

ATTO TRA VIVI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Formalità di riferimento trascrizione n. 645 del 2007

Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/04/2008 Registro Particolare 2805 Registro Generale 4290

Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 16376/6542 del 03/04/2008

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA

Formalità di riferimento trascrizione n. 645 del 2007

TRASCRIZIONE del 20/02/2009 Registro Particolare 1608 Registro Generale 2189

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA Repertorio 1204 del 13/02/2009

DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

---

**Unità immobiliare 3 (mapp.1495 sub.13 – mapp.1494 sub.13)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462

Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003

Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 22/12/2006 Registro Particolare 10792 Registro Generale 16132

Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 43 del 18/12/2006

ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

*(solo per l'immobile identificato al mapp.le 1495 sub.13)*

TRASCRIZIONE del 30/12/2006 Registro Particolare 10958 Registro Generale 16387

Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 14261 del 27/12/2006

ATTO TRA VIVI RETROCESSIONE

TRASCRIZIONE del 18/01/2007 Registro Particolare 361 Registro Generale 569

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 48 del 11/01/2007

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

TRASCRIZIONE del 06/02/2007 Registro Particolare 959 Registro Generale 1440

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 986 del 02/02/2007

DOMANDA GIUDIZIALE ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

---

**Unità immobiliare 4 (mapp.1495 sub.19)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462

Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003

Presenza graffati

---

**Unità immobiliare 5 (mapp.1495 sub.20)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462

Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003

Presenza graffati

#### **Unità immobiliare 6 (mapp.1496 sub.1 – mapp.1491 sub.34)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003  
Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 27/01/2007 Registro Particolare 645 Registro Generale 962  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 80 del 25/01/2007  
ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

TRASCRIZIONE del 27/01/2007 Registro Particolare 645 Registro Generale 962  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 80 del 25/01/2007  
ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

*Documenti correlati:*

Trascrizione n. 1404 del 20/02/2007  
Trascrizione n. 2805 del 23/04/2008

Rettifica a TRASCRIZIONE del 20/02/2007 Registro Particolare 1404 Registro Generale 2106  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 14430 del 07/02/2007  
ATTO TRA VIVI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA  
Formalità di riferimento trascrizione n. 645 del 2007

Rettifica a TRASCRIZIONE del 23/04/2008 Registro Particolare 2805 Registro Generale 4290  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 16376/6542 del 03/04/2008  
ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI VENDITA  
Formalità di riferimento trascrizione n. 645 del 2007

#### **Unità immobiliare 7 (mapp.1491 sub.6)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1425 Registro Generale 10463  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003

#### **Unità immobiliare 8 (mapp.1491 sub.8)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003  
Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 22/12/2006 Registro Particolare 10792 Registro Generale 16132  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 43 del 18/12/2006  
ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

TRASCRIZIONE del 30/12/2006 Registro Particolare 10958 Registro Generale 16387  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 14261 del 27/12/2006  
ATTO TRA VIVI RETROCESSIONE

#### **Unità immobiliare 9 (mapp.1491 sub.16)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003  
Presenza graffati

TRASCRIZIONE del 22/12/2006 Registro Particolare 10792 Registro Generale 16132  
Pubblico ufficiale ALESSANDRO MATTEUCCI Repertorio 43 del 18/12/2006  
ATTO TRA VIVI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

TRASCRIZIONE del 30/12/2006 Registro Particolare 10958 Registro Generale 16387  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 14261 del 27/12/2006  
ATTO TRA VIVI RETROCESSIONE

#### **Unità immobiliare 10 (mapp.1494 sub.21)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003  
Presenza graffati

#### **Unità immobiliare 11 (mapp.1494 sub.22)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1424 Registro Generale 10462  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003  
Presenza graffati

#### **Unità immobiliare 12 (mapp.1494 sub.23)**

---

ANNOTAZIONE del 04/08/2006 Registro Particolare 1425 Registro Generale 10463  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 12933 del 04/05/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento iscrizione n. 1570 del 2003

Per tutti gli immobili in oggetto è inoltre presente la seguente formalità:

TRASCRIZIONE del 22/06/2009 Registro Particolare 4540 Registro Generale 6408  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 597 del 22/05/2009  
ATTO GIUDIZIARIO SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

### **8. Prospetto riassuntivo di valutazione degli immobili**

---

Sulla base di quanto esposto in precedenza, si fornisce il quadro riassuntivo relativo alle valutazioni dei beni oggetto di stima.

#### **Unità immobiliare 1 (mapp.1495 sub.7 – mapp.1494 sub.7 – mapp.1491 sub.33)**

---

Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato A" (mapp.1495 sub.7), con annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo (mapp.1491 sub.33) e cantina posta nel piano interrato del fabbricato C (mapp.1494 sub.7).

**Valore di mercato = € 118.000**

#### **Unità immobiliare 2 (mapp.1495 sub.24 – mapp.1494 sub.25 – mapp.1491 sub.43)**

Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato A"(mapp.1495 sub.24), con annessa corte pertinenziale ad uso esclusivo (mapp.1491 sub.43) e cantina posta nel piano interrato del fabbricato C (mapp.1494 sub.25).

**Valore di mercato = € 132.000**

#### **Unità immobiliare 3 (mapp.1495 sub.13 – mapp.1494 sub.13)**

Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano primo del "Fabbricato A"( mapp.1495 sub.13), con cantina posta al piano interrato del fabbricato C (mapp.1494 sub.13).

**Valore di mercato = € 112.000**

#### **Unità immobiliare 4 (mapp.1495 sub.19)**

Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terzo mansardato del "Fabbricato A".

**Valore di mercato = € 77.000**

#### **Unità immobiliare 5 (mapp.1495 sub.20)**

Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terzo mansardato del "Fabbricato A".

**Valore di mercato = € 69.000**

#### **Unità immobiliare 6 (mapp.1496 sub.1 – mapp.1491 sub.34)**

Appartamento adibito a civile abitazione posto al piano terra del "Fabbricato B", con annessa cantina comunicata al piano seminterrato (il tutto individuato catastalmente al mapp.1496 sub.1) e corte pertinenziale esclusiva (mapp.1491 sub.34).

**Valore di mercato = € 215.000**

#### **Unità immobiliare 7 (mapp.1491 sub.6)**

Posto auto scoperto collocato nell'area antistante ai fabbricati, in aderenza al fabbricato "C".

**Valore di mercato = € 5.000**

#### **Unità immobiliare 8 (mapp.1491 sub.8)**

Posto auto scoperto collocato nell'area antistante ai fabbricati, in aderenza alla recinzione lato nord.

**Valore di mercato = € 5.000**

#### **Unità immobiliare 9 (mapp.1491 sub.16)**

Posto auto scoperto collocato nell'area antistante ai fabbricati.

**Valore di mercato = € 5.000**

#### **Unità immobiliare 10 (mapp.1494 sub.21)**

Garage posto nel fabbricato "C".

**Valore di mercato = € 13.500**

**Unità immobiliare 11 (mapp.1494 sub.22)**

---

Garage posto nel fabbricato "C".

**Valore di mercato = € 13.500**

**Unità immobiliare 12 (mapp.1494 sub.23)**

---

Garage posto nel fabbricato "C".

**Valore di mercato = € 13.500**

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsivoglia chiarimento e/o precisazioni che si rendessero necessari.

Marina di Carrara, li 15 febbraio 2010

Dott. Ing. Sarah Scaletti

**Allegati**

- Allegato 1 Documentazione fotografica
- Allegato 2 Visure e planimetrie catastali
- Allegato 3 Ispezioni Conservatoria Registri Immobiliari



# ALLEGATO 1

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fabbricati A - B - C

---



Vista esterna Fabbricato A



Vista esterna Fabbricato A (in primo piano) e Fabbricato B (sullo sfondo)



Vista esterna Fabbricato B



Vista esterna Fabbricato C



Vialetto di accesso ai Fabbricati A e B



Fabbricato A - Ingresso



Fabbricato A – Vano scale condominiale



Fabbricato B – Ingresso



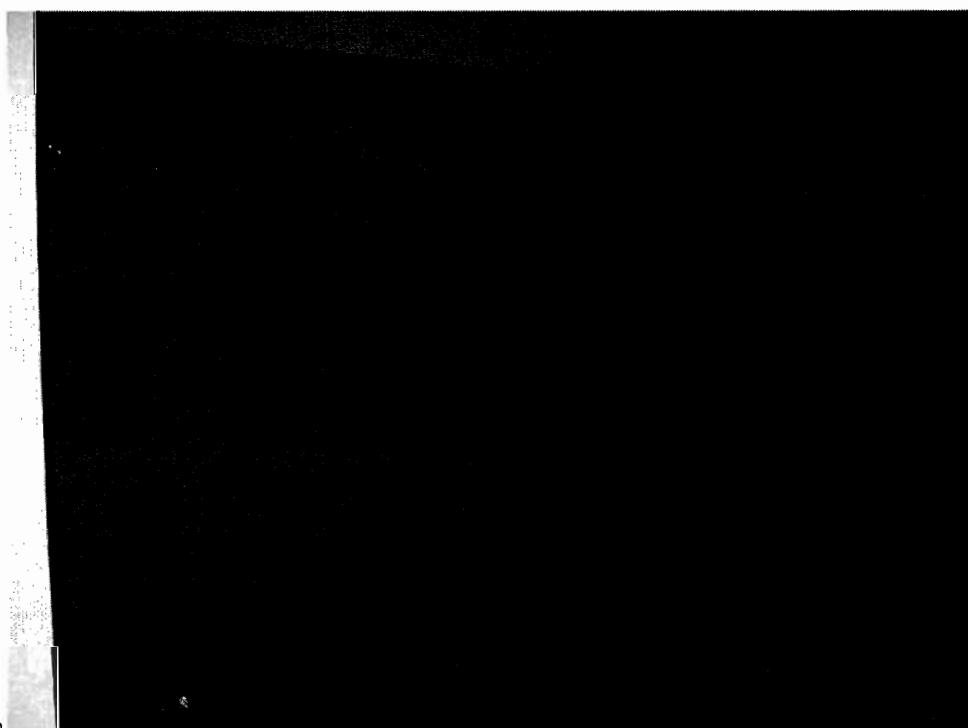
Fabbricato B - Parti comuni

**Unità immobiliare 1**  
**(mapp.1495 sub.7 – mapp.1494 sub.7 – mapp.1491 sub.33)**

---



Soggiorno – angolo cottura



Ingresso - soggiorno



Camera



Bagno

**Unità immobiliare 2**  
**(mapp.1495 sub.24 – mapp.1494 sub.25 – mapp.1491 sub.43)**

---



Giardino pertinenziale e recinzione



Giardino pertinenziale

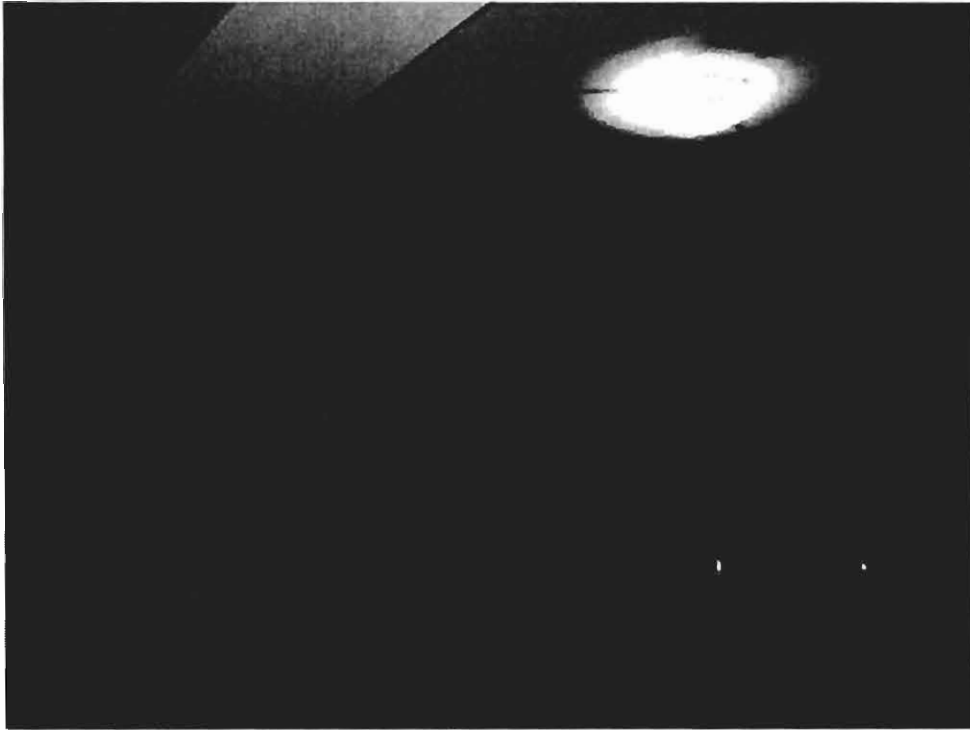




Soggiorno



Angolo cottura



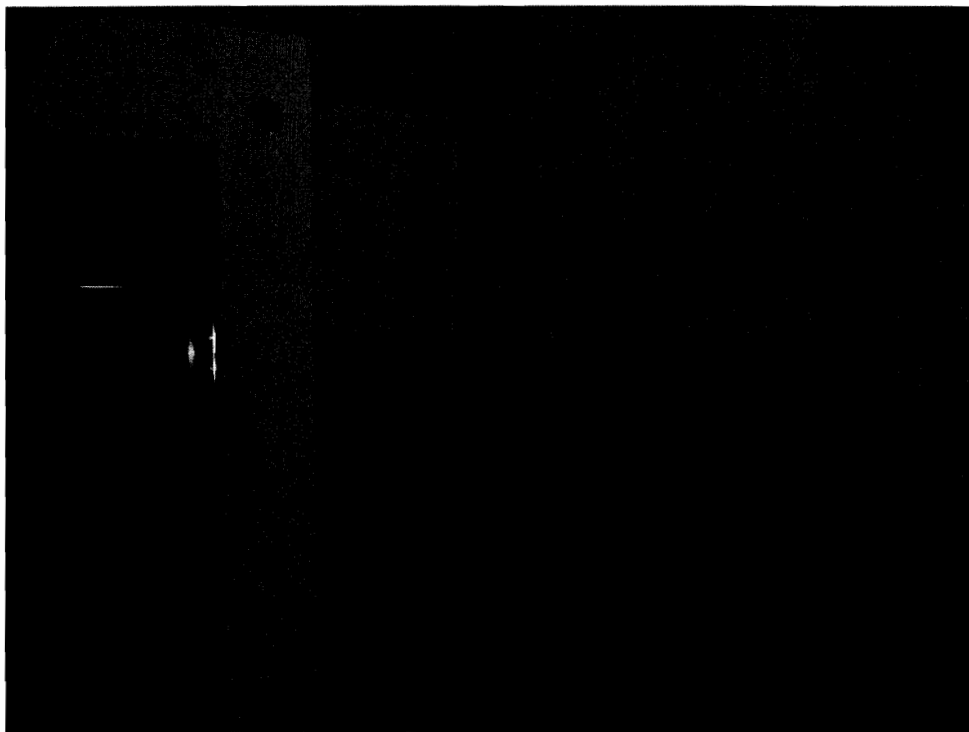
Camera



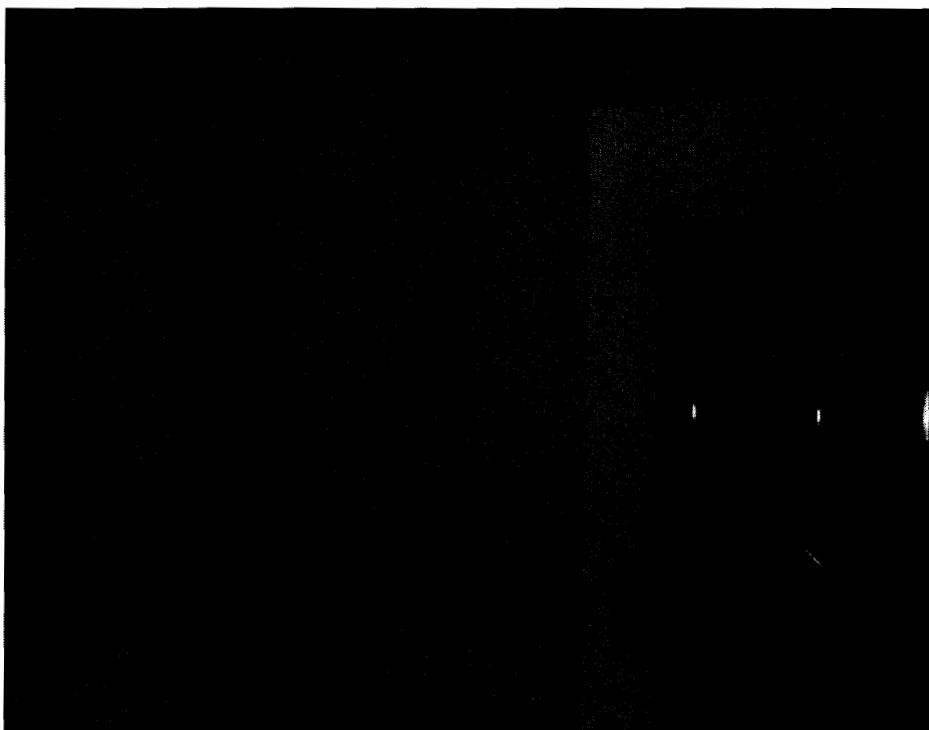
Bagno

**Unità immobiliare 3**  
**(mapp.1495 sub.13 – mapp.1494 sub.13)**

---



Soggiorno – Cottura



Camera



Bagno

**Unità immobiliare 4  
(mapp.1495 sub.19)**

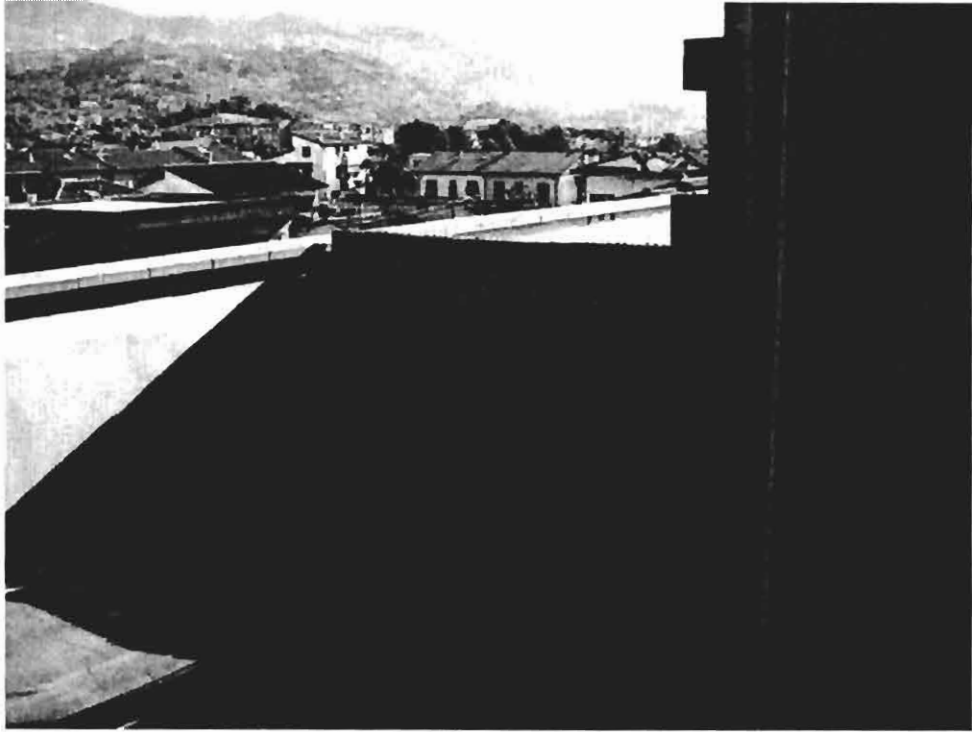
---



Zona soggiorno



Zona angolo cottura



Terrazza

**Unità immobiliare 5  
(mapp.1495 sub.20)**

---



Zona soggiorno



Zona angolo cottura

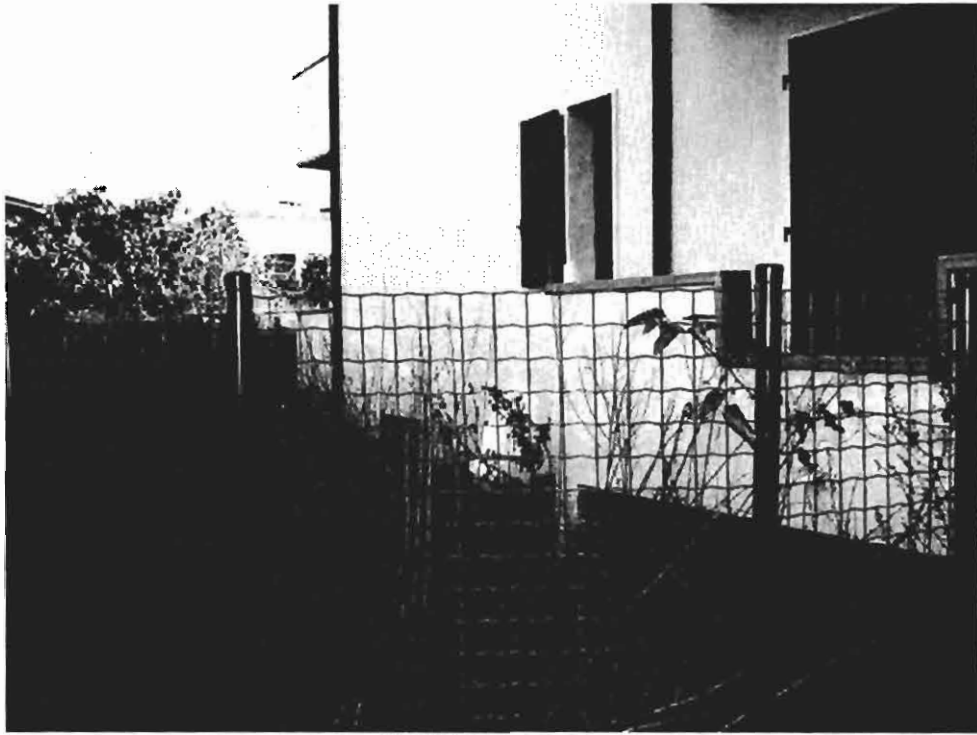


Terrazza



**Unità immobiliare 6**  
**(mapp.1496 sub.1 – mapp.1491 sub.34)**

---



Giardino pertinenziale



Giardino pertinenziale e terrazza



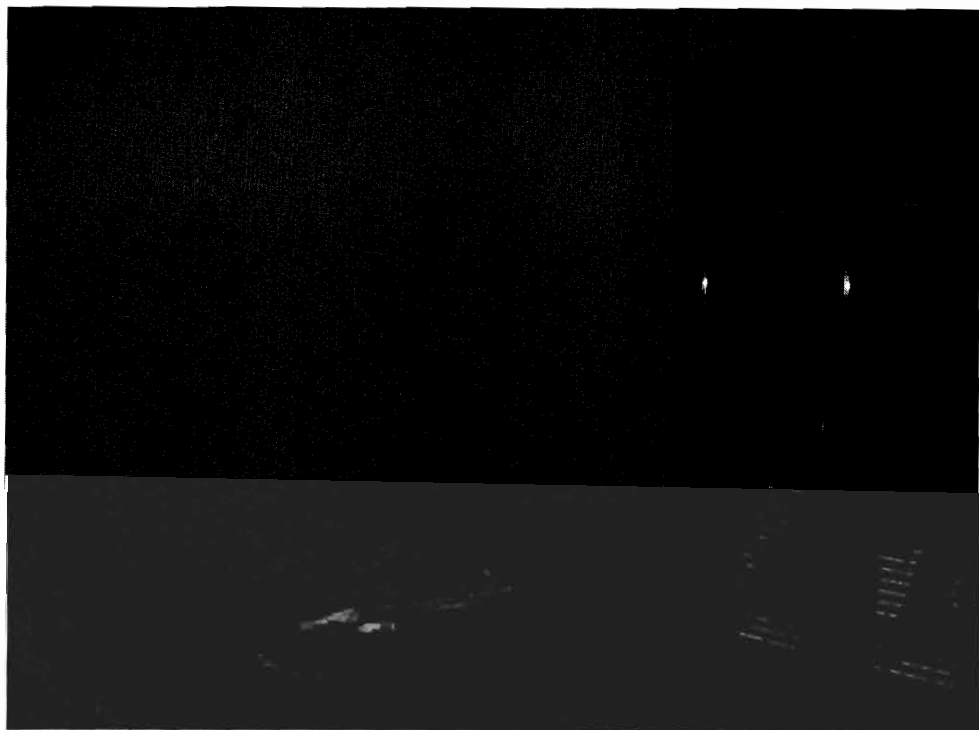
Soggiorno



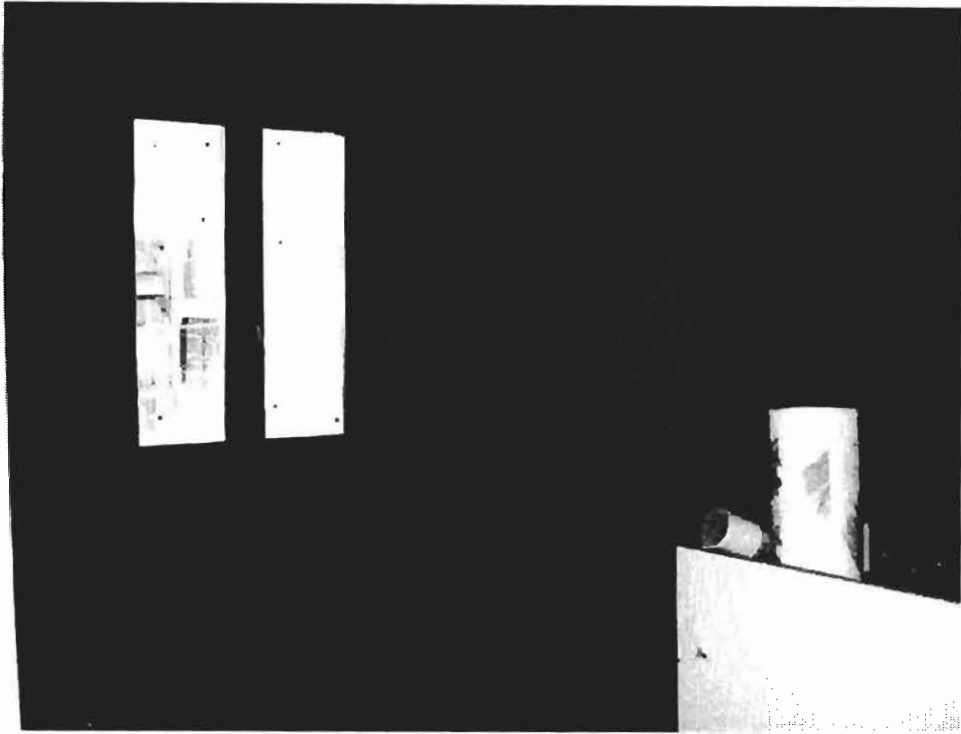
Angolo cottura



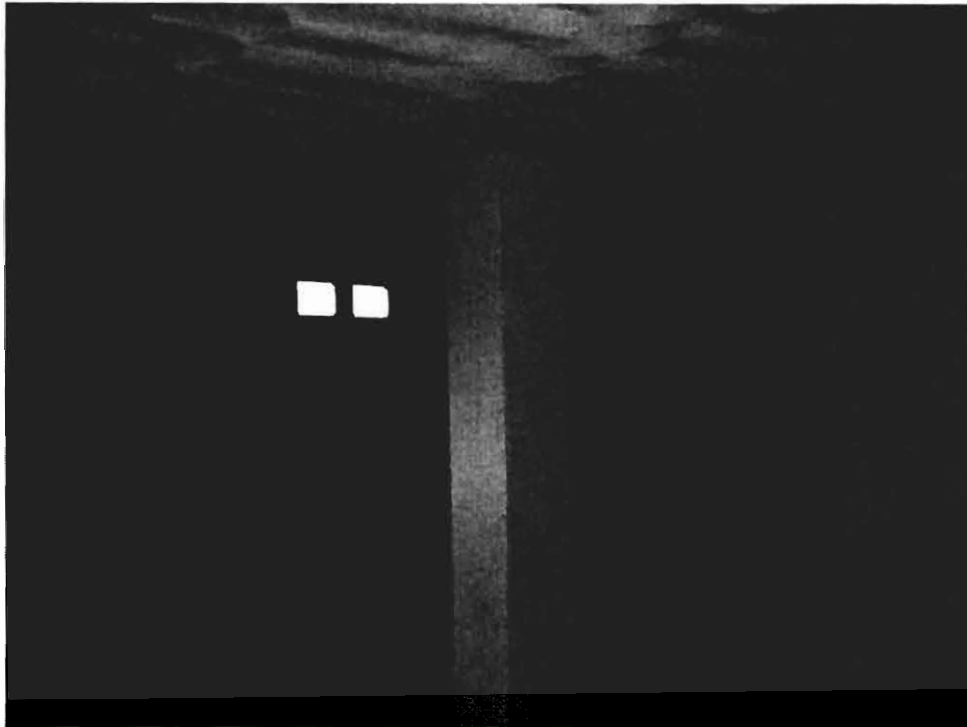
Bagno



Camera

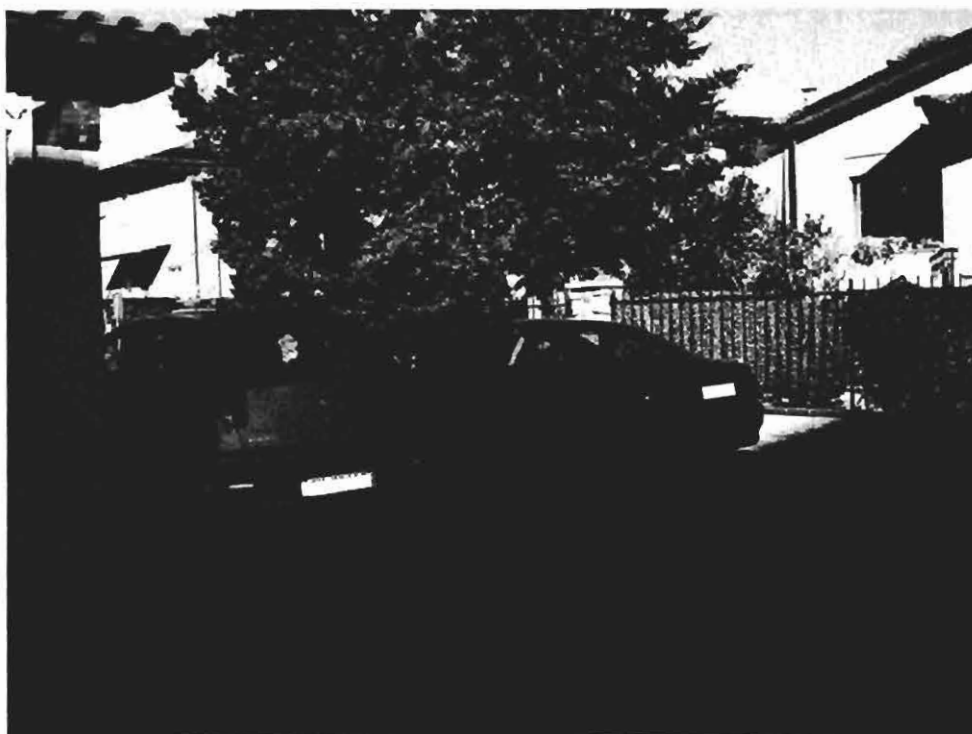


Camera



Cantina - taverna

**Unità immobiliare 7e 8  
(mapp.1491 sub.6 e 8)**



Posti auto

**Unità immobiliare 9  
(mapp.1491 sub.16)**



Area posto auto

**Unità immobiliare 10 - 11 - 12  
(mapp.1494 sub.21 - 22 - 23)**

---



Interno dei tre garage



Interno dei tre garage