

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento: OFFICINA LUNIGIANA [REDACTED]

R.F. n. 63/2017

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegrini

Curatore: Dott. Marco Molendi

RELAZIONE DI STIMA DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Il sottoscritto Massimo Cristino Radicchi, Geometra Libero Professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Massa Carrara al n. 982, con studio in Massa Viale Eugenio Chiesa n. 17, C.T.U. del Tribunale di Massa, incaricato dal G.D. Dott.ssa Sara Farini, su proposta del Curatore Fallimentare Dott. Molendi Marco, con "conferimento di incarico professionale" in data 29/11/2017 di "identificare e stimare tutti i beni immobili, immobili e mobili registrati e rimanenze di magazzino di proprietà della ditta fallita e tutti i beni immobili di proprietà personale del [REDACTED] e per compiere ogni altra ulteriore attività necessaria per poter dar corso alla vendita degli stessi.

Premessa:

In data 07/03/2018 sono iniziate le operazioni peritali

- A) I beni immobili di proprietà della società fallita e beni personali del Sig. [REDACTED] comprendono:
- 1- Capannone industriale/artigianale con area pertinenziale e manufatti annessi in Comune di Licciana Nardi, località Piano di Quercia, Via Piano di Quercia, censito all'Ufficio del Territorio al

Catasto Fabbricati come segue :

Foglio 52 mappale 14 subalterni nn. 33 e 34 (graffati a formare unica unità immobiliare)

Foglio 52 mappale 634 subalterno n. 2

- 2- Terreni agricoli in Comune di Aulla località "Barisello", nei pressi della frazione di Serriciolo, censiti all'Ufficio del Territorio al Catasto Terreni al foglio 20 mappali 96, 171, 262, 263, 338, 622, 720, 721, 723, 726, 728, 731, 734, 735, 737, 738, 739, 804

Riguardo ai piccoli appezzamenti di terreno in Comune di Aulla, Località "Pallerone", situati lungo la Via Giudo Rossa, censiti all'Ufficio del Territorio al Catasto Terreni al foglio 25 mappali 937 di mq 18, 938 di mq 25 e 940 di mq 26, di scarsissimo valore commerciale, che catastalmente risultano ancora intestati a [redacted] per la quota di 1/3 (Allegato n. 13, Immobili nn. 6, 7 e 8), dalla lettura degli atti notarili a favore e contro stipulati dal fallito, è risultato che dette porzioni non sono più di sua proprietà, difatti:

- A seguito di rogito Notaio Dr Isio Zannoni del 19/07/1985 rep. 74950 (Allegato n. 19a), [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno, acquistano terreni in loc. La Prada comune di Aulla al foglio 25:
mappale 830/b (def. 1034) di mq 40
mappale 831/a (def. 831) di mq 256
mappale 832 di mq 515
mappale 835 di mq 240
mappale 873/b (def. 1033) mq 200
- A seguito di rogito Notaio Dr Isio Zannoni del 28/10/1985 rep. 76696 (Allegato n. 19b), [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno, acquistano terreni in loc. La Prada comune di Aulla al foglio 25:
mappale 833 di mq 625
mappale 834 di mq 3
- Successivamente seguito di rogito Notaio Dr Isio Zannoni del 28/10/1985 rep. 76696 (Allegato n. 19c), [redacted] edono alla ditta [redacted] le quote sui terreni in loc. La Prada comune di Aulla al foglio 25:
mappale 873/b (def. 1033) mq 200
mappale 830/b (def. 1034) di mq 40
mappale 831/a (def. 831) di mq 256
mappale 832 di mq 515

mappale 835 di mq 240
mappale 833 di mq 625
mappale 834 di mq 3

Si conclude affermando che i piccoli appezzamenti di terreno in Comune di Aulla, Località Pallerone, situati lungo la Via Giudo Rossa, censiti all'Ufficio del Territorio al Catasto Terreni al foglio 25 mappali 937 di mq 18, 938 di mq 25 e 940 di mq 26, non sono di proprietà del Fallito in quanto dalla lettura degli atti a favore non risultano acquistati con alcun atto ed i terreni in loc. Pallerone che il fallito aveva acquistato in comproprietà nell'anno 1985 sono stati tutti venduti con successivo rogito.

B) I beni mobili di proprietà della società fallita comprendono attrezzature e strumenti per officina meccanica, oltre a mobili per ufficio ed automezzi di vario tipo

STIMA DEI BENI IMMOBILI

Bene immobile n. 1

Capannone industriale/artigianale con area pertinenziale e manufatti annessi in Comune di Licciana Nardi, località Piano di Quercia, Via Piano di Quercia, censito all'Ufficio del Territorio al Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 14 subalterni nn. 33 e 34 (graffati a formare unica unità immobiliare) e mappale 634 subalterno 2 (Allegato n. 1)

Dati catastali

L'immobile risulta censito all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Licciana Nardi, Catasto Fabbricati (Allegato n.2):

- foglio 52, mappale 14, subalterni 33 e 34 (Graffati a formare un'unica unità immobiliare), categoria C/3, classe 5, consistenza mq 1248, rendita catastale € 3.156,07;

Il bene è identificato da planimetria catastale protocollo nr. 67982

del 09/07/2001 (Allegato n. 4A)

Planimetria catastale da aggiornare (manca la rappresentazione della tettoia A esterna e si sono riscontrate modeste differenze nella distribuzione interna)

Gli attuali subalterni sono scaturiti dalla denuncia di variazione n. 3307 del 09/07/2001 prot 67982 con la quale è stata soppressa l'unità immobiliare identificata dalla particella 14 subalterni nn. 2 e 7 (Graffati). Quanto sopra dopo che al Catasto Terreni in forza di frazionamento n. 75 del 16/2/1989, la particella 14 di originari mq 3350 era stata frazionata mantenendo una nuova metratura di mq 17.880 ed erano state generate le particelle 505, 506, 507, 508, 509; con tipo mappale prot 49352 del 14/9/2004 era stata generata la particella 576 con conseguente riduzione della superficie delle particella 14 a mq 16.782; con frazionamento del 12/2/2009 protocollo n. 14997 era stata generata la particella 620 con ulteriore riduzione della superficie della particella 14 a mq 16.629


- foglio **52**, mappale **634**, subalterno **2**, categoria C/3, classe 5, consistenza mq 126, rendita catastale € 409,96;

Il bene è identificato da planimetria catastale protocollo MS0116883 del 13/11/2012 (Allegato n. 4B); planimetria non conforme allo stato di fatto in quanto manca la rappresentazione di due manufatti.

La particella mappale 634 è stata originata dal tipo mappale protocollo MS0107981 del 02/11/2012 derivata dalla soppressione del mappale 474, che a sua volta era stata originata dalla particella 53 a seguito a frazionamento n. 678 del 21/12/1994

Si dovrà provvedere all'inoltro c/o l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara delle due denunce di variazione (Docfa) a perfezionamento, con le due relative planimetrie catastali oggi non conformi; si prevede un esborso di € 2000,00 (euro duemila/00) comprendenti le spese tecniche e i diritti di segreteria da versare all'Ufficio del territorio, somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

Confini – Il capannone con relativa area di pertinenza confina con Via Piano di Quercia, unità subalterni 36 e 37 del mappale 14, strada comune mappale 505; il terreno mappale 634 con sovrastanti manufatti confina con Via Piano di Quercia, strada comune mappale 505, mappale 542.

Provenienza – I diritti di 1/1 piena proprietà sull'immobile oggetto di stima, Comune di Licciana Nardi, località Piano di Quercia, Via Piano di Quercia, censito all'Ufficio del Territorio al Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 14 subalterni nn. 33 e 34 (graftati) e mappale 634 subalterno 2, sono pervenuti alla società 

[redacted] seguito di rogito Notaio Dott. Filippo Goglia del 11/08/2010 repertorio 1411, registrato a ad Aulla il 11/08/2010 al n. 1127, trascritto il 12/08/2010 al n. 5388 di particolare (Allegato n. 7).

Sull'atto stesso all'articolo 3 (Accessori e servitù) si fa presente che:

La presente vendita, convenuta a corpo,.....ed è comprensiva Nonché dei proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio.....con particolare riferimento ai diritti sulla strada privata a servizio dell'intero compendio immobiliarePrecisa altresì che la suddetta strada privata, così come catastalmente individuata in mappa, separa corte di pertinenza esclusiva della porzione di fabbricato in oggetto dall'area stessa pertinenziale (particella 474 – oggi 634). Precisa, ancora, la parte venditrice che su tale area pertinenziale (particella 474 – oggi 634) oggetto del presente atto, esiste un tratto di strada asfaltata, che corre lungo il confine con la particella 542, utilizzato anche da terzi sino ad oggi in modo incontestato per l'accesso ed il recesso dalla Via Provinciale.

In precedenza la porzione di fabbricato di cui al mappale 14 subalterni nn. 33 e 34 (graffati) è pervenuta ai venditori [redacted] in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Massa in data 19/04/1993 repertorio n. 642, registrato a Massa il 28/04/1993 al n. 806, trascritto il 03/05/1993 al n. 2915 di particolare contro la società [redacted]

In precedenza l'area di pertinenza di cui al mappale 474 (Oggi mappale 634) è pervenuta ai venditori [redacted] in forza di atto Notaio Pucci Luigi del 13/04/2000 rep n. 122245, registrato a Sarzana il 3/05/2000 al n. 673, trascritto il 06/05/2000 al n. 2637 di particolare dalla società [redacted] che a sua volta era pervenuta in possesso in forza di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Massa in data 6/9/1996 repertorio n. 858, registrato a Massa il 11/9/1996 al n. 1481, trascritto il 26/9/1996 al n. 49845 di particolare dai dante causa, Sigg.ri [redacted]

Conformità urbanistica ed edilizia.

Destinazione urbanistica dell'area:

Il vigente Regolamento Urbanistico del territorio del Comune di Licciana Nardi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 9 inquadra

area che comprende anche il capannone, di cui fa parte il bene in perizia, in zona urbanistica "D2- Produttive in ampliamento e ristrutturazione" (Allegato n. 10).

Conformità edilizia

I titoli edilizi con il quale è stato edificato l'immobile, di cui fa parte il bene in perizia, non sono stati visionati in quanto non reperibili presso gli uffici comunali del Comune di Licciana Nardi; il tutto come attestato dalla dichiarazione rilasciata in data 12/04/2018 dal responsabile del procedimento [REDACTED] (Allegato n. 8)

Il riferimento ai titoli che si riportano sotto in elenco sono stati desunti dalla lettura dell'atto di provenienza rogito Notaio Dott. Filippo Göglià del 11/08/2010, registrato a ad Aulla il 11/08/2010 al n. 1127, trascritto il 12/08/2010 al n. . 5388 di particolare (Allegato n. 7), nonché riscontrati negli elenchi dell'Ufficio licenze edilizie del Comune.

Si riportano sotto solo a puro titolo informativo, va da se che lo scrivente, CTU, non avendo potuto prendeme visione, non può dichiarare la conformità edilizia di quanto rilevato sul posto.

Titoli non rintracciati presso gli archivi comunali:

- 1- Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968
- 2- Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969
- 3- Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973 (ampliamento di capannone industriale-artigianale)
- 4- Concessione edilizia n. 765 del 20/05/1986, rilasciata a O.MC.I., relativa al frazionamento che ha originato l'unità immobiliare oggetto di stima – riguardo a questo titolo si è rintracciato il documento attestante il rilascio del titolo edilizio (Allegato n. 9B) ma risultano mancanti la relazione tecnica, grafici architettonici, etc, pertanto anche in questo caso il CTU non è in grado di valutare la conformità edilizia dei lavori attuati a seguito della concessione edilizia.

Titoli edilizi rintracciati presso gli archivi comunali:

- 5- Comunicazione esecuzione di opere interne ai sensi dell'art 26 L. 47/85 del 13/01/1995; la relazione e grafici in allegato attestano i

lavori edili che si sono andati a realizzare all'interno del capannone (Allegato n. 9A). E' seguita dichiarazione di conformità delle opere realizzate a firma del tecnico incaricato datata 18/01/1994.

6- Autorizzazione di abitabilità o agibilità pratica n. 1941 del 25/01/1995 (Allegato n. 9C), rilasciata a [REDACTED]; l'immobile di riferimento è censito al foglio 52 mappale 14/2 (a tale proposito si veda l'elaborato planimetrico in allegato dal quale si desume che l'ex subalterno 2 è effettivamente la porzione di capannone in stima) e sul documento stesso si fa riferimento alla concessione edilizia rilasciata n. 765.

7- Denuncia di inizio Attività DIA protocollo n. 1447 del 13/02/2004 relativa ai "lavori di straordinaria manutenzione per esecuzione di opere a fabbricato artigianale" consistenti "nella apertura sul fronte principale del fabbricato di n. 4 portoni in più rispetto all'attuale portone di ingresso" titolo inoltrato da [REDACTED] in nome e per conto della [REDACTED] (Allegato n. 9D).

8- Denuncia di inizio Attività DIA protocollo n. 3565 del 15/04/2005, inoltrata da [REDACTED] relativa alla "costruzione di recinzione e cancelli di accesso a porzione di capannone industriale" (Allegato n. 9E)

9- Denuncia di inizio Attività DIA protocollo n. 9626 del 11/10/2006, inoltrata [REDACTED] relativa alla "costruzione di recinzione e cancelli di accesso a porzione di capannone industriale" (Variante alla DIA protocollo 3565 del 15/04/2005) (Allegato n. 9F)

All'interno del fascicolo è stata rintracciata una lettera del [REDACTED] nella quale, facendo riferimento ai due titoli precedenti DIA protocollo n. 3565 del 15/04/2005 e DIA protocollo n. 9626 del 11/10/2006, si chiede di "poter ritirare le relative pratiche, presentando una nuova DIA in sanatoria per le opere già realizzate e modifiche progettuali alle opere ancora da realizzare". Nella sostanza sembrerebbe una richiesta di

archiviazione delle pratiche citate.

- 10-Denuncia di inizio Attività DIA protocollo n. 10748 del 15/11/2006, inoltrata da [REDACTED] relativa alla "sanatoria per la realizzazione di locali tecnici e costruzione di nuova copertura a sbalzo a servizio porzione di capannone ad uso artigianale" (Allegato n. 9H). Da quanto riferito sulla dichiarazione rilasciata in data 12/04/2018 dal responsabile del procedimento [REDACTED] del Comune di Licciana Nardi (Allegato n. 8) la pratica risulta archiviata
- 11-Attestazione di conformità n. 01/07 del 28/06/2007 (pratica edilizia n. 03/07 protocollo n. 1912 del 21/02/2007) , inoltrata da [REDACTED] per lavori inquadabili nella straordinaria manutenzione, comprendenti la "realizzazione di locali tecnici e costruzione nuova copertura a sbalzo a servizio porzione di capannone ad uso artigianale (Allegato n. 9i).
- 12-Denuncia di inizio Attività DIA protocollo n. 4348 del 11/05/2011, inoltrata da [REDACTED] relativa alla "Lavori di straordinaria manutenzione a servizio porzione di capannone ad uso artigianale per realizzazione scala esterna antincendio e locale ad uso laboratorio tecnico tachigrafi digitali" (Allegato n. 9L).

Conclusioni del CTU riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato e manufatti presenti sull'area di proprietà

Come scritto sopra, dietro richiesta del CTU, i tecnici preposti dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Licciana Nardi, nonostante le approfondite ricerche, non hanno rintracciato i titoli edilizi con i quali è stato edificato l'immobile di cui fa parte il bene in perizia:

- 1- Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968
- 2- Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969
- 3- Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973 (ampliamento di capannone industriale-artigianale)

- 4- Concessione edilizia n. 765 del 20/05/1986, rilasciata a O.MC.I., relativa al frazionamento che ha originato l'unità immobiliare oggetto di stima – riguardo a questo titolo si è rintracciato il documento attestante il rilascio del titolo edilizio (Allegato n. 9B) ma risultano mancanti la relazione tecnica, grafici architettonici, etc.

Senza la visione dei succitati titoli edilizi non è possibile per il C.T.U. valutare la conformità edilizia dei lavori realizzati.

Il CTU può solo prendere atto e riferire dell'esistenza di detti titoli, rimarcando che i riferimenti alle licenze edilizie n. 567 del 05/06/1968, n. 675 del 27/09/1969 e n. 57 del 04/07/1973 sono riportati sul rogito di provenienza Notaio Dott. Filippo Goglia del 11/08/2010, registrato a ad Aulla il 11/08/2010 al n. 1127 (Allegato n. 7).

I manufatti esterni ricadenti sull'area di pertinenza dell'officina, mappale 14 subalterni 33 e 34 e sull'area urbana di cui al mappale 634, sono stati realizzati abusivamente assieme a tratti di recinzione e definitivamente sanati con Attestazione di conformità n. 01/07 del 28/06/2007 (pratica edilizia n. 03/07 protocollo n. 1912 del 21/02/2007)

Abusi edilizi riscontrati (vedi annotazioni su allegato 5):

- La scala interna che collega il piano terra dell'officina al soppalco ad uso magazzino è stata realizzata in altra posizione rispetto a quanto dichiarato con la comunicazione esecuzione di opere interne ai sensi dell'art 26 L. 47/85 del 13/01/1995
- Non è stata realizzata la scala esterna antincendio previsti dalla DIA protocollo n. 4348 del 11/05/2011
- Al piano terra nella zona uffici, realizzazione di parete divisoria interna che crea una zona di ingresso tra il piazzale esterno e la sala d'attesa

Le opere abusive dovranno essere sanate con richiesta di "accertamento di conformità in sanatoria" ai sensi dell'art. 209 della Legge Regionale 10/11/2014 n. 65.

Si è stimato che i costi per conseguire la sanatoria edilizia, comprensivi

di spese tecniche e sanzioni amministrative, ammontano ad € 4.000,00 (euro quattromila/00), somma che sarà detratta dal Valore di stima che si determinerà in seguito.

Occupazione

L'immobile è occupato dalla società [REDACTED] [REDACTED] in forza di "contratto di affitto di azienda" autenticato dal Notaio Alessandro Matteucci del 31/03/2015 repertorio 5406, registrato all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 24/04/2015 al n. 1892 (Allegato n. 20); l'affitto ha la validità di un anno, con decorrenza dal 01/04/2015, tacitamente rinnovato di anno in anno se non viene data disdetta almeno 60 gg prima della scadenza.

Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale in Comune di Licciana Nardi, località Piano di Quercia, Via Piano di Quercia, censito all'Ufficio del Territorio al Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 14 subalterni nn. 33 e 34 (graffati a formare unica unità immobiliare urbana) e mappale 634 subalterno 2, comprendente officina al piano terra con corpo uffici sviluppato su due piani, piazzale pertinenziale con sovrastante tettoia, oltre ad altra porzione di terreno, mappale 634 sub.2, sul quale insistono nr. tre tettoie ed un box prefabbricato.

Porzione di capannone ad uso officina meccanica

Il laboratorio è utilizzato ad officina meccanica e comprende al piano terra un grande ambiente di forma rettangolare allungata utilizzato per le lavorazioni; nella parte verso sud-ovest un corpo servizi con spogliatoio, docce e wc con disimpegno, n. 2 magazzini al piano terra, ed un magazzino al piano primo o soppalcato accessibile dall'officina tramite scala interna ad unica rampa (Allegato n. 5).

Il corpo uffici, collocato nell'angolo nord, comprende ingresso, sala attesa, ufficio, wc e magazzino con disimpegno al piano terra e due locali ad uso archivio ed un wc con disimpegno al piano primo; i due

plani sono collegati da scala interna a chiocciola che al momento del sopralluogo, non è stata rinvenuta.

Il corpo ad uso officina presenta (vedi documentazione fotografica allegato n. 6):

- Struttura costituita da montanti di profilati in acciaio, copertura formata da capriate e traversi di profilati in ferro
- Tamponatura in bozze (la facciata principale posta verso sud-est è rivestita in mattoni faccia a vista)
- Tetto a capanna con manto di copertura in onduline di eternit
- Pareti interne bozze a vista e parzialmente rifinite ad intonaco
- Pavimenti interni zona officina battuto in cls, corpo servizi-spogliatoio pavimenti in ceramica
- Infissi esterni portoni scorrevoli con struttura in ferro, rivestiti con pannellature ed in parte vetrate; in alto vetrate continue con struttura in ferro.
- Porte interne al corpo spogliatoio-servizi in legno tamburato
- Impianto elettrico a vista..
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento assente

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

- Struttura costituita travi e pilastri in cemento armato
- Tamponatura in mattoni con rivestimento esterno in mattoni faccia a vista
- Tetto piano in parte terrazzato
- Pareti interne rifinite ad intonaco
- Pavimenti interni in piastrelle di ceramica
- Rivestimenti in piastrelle di ceramica
- Infissi esterni in alluminio anodizzato.
- Porte interne in legno tamburato
- Impianto elettrico sottotraccia..
- Impianto idraulico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento assente

Lo stato di manutenzione del capannone è scarso, realizzato con materiali poveri e le finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Si segnala la presenza del manto di copertura in onduline di cemento amianto (Eternit).

Da un accurato sopralluogo e visto lo stato di manutenzione e conservazione della copertura, si suppone che la stessa possa essere stata posta in essere da più di 25 anni.

In caso di presenza di elementi di eternit, tra gli obblighi di legge previsti dalla la Regione Toscana, vi è la **Valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto calcolato con un algoritmo che tiene conto dello stato di conservazione delle**

coperture in cemento amianto e del contesto in cui sono ubicate.

Nel caso in questione costituiscono fattori di rischio per la salute delle persone i seguenti indicatori:

- Il fabbricato è ubicato in zona sismica
- la copertura è stata posta in essere da oltre 25 anni pertanto la vetustà della stessa è elevata
- sotto la copertura, abitualmente, abbiamo presenza di persone che svolgono attività lavorativa
- all'interno dell'edificio, al di sotto della copertura, non vi è ne sottotetto ne controsoffitto; le lastre sono a contatto diretto con l'ambiente lavorativo

Da quanto sopra si deduce che la presenza della copertura in eternit costituisca un fattore di rischio per le persone, specialmente per i lavoratori che lavorano all'interno della officina che potrebbero essere esposti per lungo tempo alle microfibre nocive rilasciate nell'aria.

Si dovrà provvedere ad una delle seguenti soluzioni:

- Rimozione e smaltimento amianto e rifacimento di altra copertura con altro manto non nocivo per le persone
- Incapsulamento amianto
- Sovracopertura o confinamento amianto

Nella successiva valutazione si terrà conto delle spese edili minime da sostenere per eliminare i fattori di rischio.

La soluzione consigliata è la prima mentre quella più economica è la seconda anche se per quest'ultima si dovrà considerare i costi delle opere accessorie o noleggi di autogrù dotate di piattaforme aeree per stendere i prodotti sia sotto che sopra la copertura.

Si è valutato che per effettuare il secondo intervento, considerando le spese tecniche, i costi delle opere edili dell'intervento di incapsulamento comprensivi delle opere provvisoriale, si dovrà sostenere una spesa complessiva di € 50.000,00 circa (Euro cinquantamila/00), somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

Il fabbricato, dall'Attestato di Certificazione di Energetica del 04/08/2010, risulta in classe energetica "G" (Allegato n. 11).

Tettoia A

Tettoia con struttura in ferro, situata sopra la porzione di piazzale contraddistinta dal mappale 14 subalterno 34, , costituita da montanti ed elementi orizzontali di putrelle tipo IPE, con manto copertura in lamiera grecata. (vedi foto nr 24)

Stato manutenzione mediocre

Tettoia B

Tettoia situata sopra la porzione di piazzale contraddistinta dal mappale 634, che si regge su di in lato su elemento in muratura, formata da montanti e struttura in elementi profilati in legno/ferro , con manto copertura in lamiera grecata. (vedi foto nr 21)

Stato manutenzione mediocre

Tettoia C

Tettoia a sbalzo situata sopra la porzione di piazzale contraddistinta dal mappale 634, due montanti in profilati di ferro e copertura anch'essa con struttura in ferro a sbalzo, con manto copertura in lamiera grecata. Stato manutenzione mediocre (vedi foto nr 21, 22, 23)

Box D

Box prefabbricato tipo da cantiere, ubicato sopra la porzione di piazzale contraddistinta dal mappale 634, formata da struttura in ferro e rivestita da pannelli tipo sandwich coibentati , con copertura piana

Stato manutenzione mediocre (vedi foto nr 23)

Tettoia E

Tettoia a sbalzo di più grandi dimensioni situata sopra la porzione di piazzale contraddistinta dal mappale 634, formata tre montanti profilati tipo HE e copertura anch'essa con struttura in ferro, con manto copertura in lamiera grecata.

Stato manutenzione mediocre

VALUTAZIONE DEL BENE

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

La valutazione tiene debitamente conto delle rilevate incertezze relative alla dimostrazione relativa alla conformità edilizia del bene.

Difatti si ribadisce l'esistenza dei titoli edilizi che il CTU non ha potuto visionare:

- Licenza edilizia n. 567 del 05/06/1968
- Licenza edilizia n. 675 del 27/09/1969
- Licenza edilizia n. 57 del 04/07/1973 (ampliamento di capannone industriale-artigianale)

- Concessione edilizia n. 765 del 20/05/1986,
Senza la visione dei succitati titoli edilizi non è possibile per il C.T.U.
valutare la conformità edilizia dei lavori realizzati.

Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Officina meccanica	Terra	mq 803,00	x € 400,00	= € 321.200,00
Sup. Lorda	Corpo servizi,magazzino	Terra	mq 74,00	x € 600,00	= € 44.400,00
Sup. Lorda	Magazzino soppalcato	Primo	mq 74,00	x € 300,00	= € 22.200,00
Sup. Lorda	Corpo Uffici	Terra	mq 78,00	x € 800,00	= € 62.400,00
Sup. Lorda	Corpo Uffici/Archivio	Primo	mq 40,00	x € 500,00	= € 20.000,00
Superficie	Terrazza	Primo	mq 36,00	x € 130,00	= € 4.680,00
Superficie	Piazzale area libera sb. 33		mq 840,00	x € 35,00	= € 29.400,00
Superficie	Piazzale area libera sb. 34		mq 750,00	x € 35,00	= € 26.250,00
Superficie	Tettoia A	Terra	mq 45,00	x € 100,00	= € 4.500,00
Superficie	Tettoia B	Terra	mq 13,00	x € 100,00	= € 1.300,00
Superficie	Tettoia C	Terra	mq 8,00	x € 100,00	= € 800,00
Superficie	Box prefabbricato D	Terra	mq 9,40	x € 170,00	= € 1.598,00
Superficie	Tettoia E	Terra	mq 135,00	x € 100,00	= € 13.500,00
Superficie	Terreno libero mapp. 634 (escluso strada)	Terra	mq 145,00	x € 40,00	= € 5.800,00
VALORE PARZIALE DELL'IMMOBILE					€ 558.028,00

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti

-€ 2.000,00

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene

-€ 4.000,00

A sottrarre le spese che si dovranno sostenere per lo smaltimento della copertura del capannone costituita da onduline di eternit e ed il rifacimento della stessa, calcolate complessivamente in € 50.000,00

-€ 50.000,00

VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

€ 502.028,00

Adegamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (

-€ 75.304,20

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE

€ 426.723,80

Bene immobile n. 2

Quote sui terreni agricoli in Comune di Aulla località "Barisello", nei pressi della frazione di Serriciolo, censiti all'Ufficio del Territorio al Catasto Terreni al foglio 20 mappali 96, 171, 262, 263, 338, 622, 720, 721, 723, 726, 728, 731, 734, 735, 737, 738, 739, 804 (Allegato n. 12)

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Aulla, Catasto Terreni (Allegato n.13):

- a- Intestati a [redacted] per la nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto (ditta da aggiornare: riunione di usufrutto per la morte di [redacted])

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDD AGRARIO	REDDITO DOM.
20	804	Unità collabenti		mq 17		
20	171	Bosco misto	1	mq 4.440	€ 3,67	€ 1,38
20	262	Bosco alto	1	mq 1.405	€ 1,38	€ 0,44
20	263	Seminativo	3	mq 2.240	€ 5,78	€ 3,47
20	338	Seminativo	4	mq 3.641	€ 5,64	€ 3,38
20	720	Bosco ceduo	2	mq 38	€ 0,01	€ 0,01
20	721	Bosco ceduo	2	mq 140	€ 0,04	€ 0,04
20	723	Prato	2	mq 1.209	€ 4,37	€ 3,12
20	726	Pascolo cespugliato	1	mq 6	€ 0,01	€ 0,01
20	728	seminativo	3	mq 13.136	€ 38,16	€ 22,89
Totale				mq 26.255		

- b- Intestati a [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di 1/2 di nuda proprietà e [redacted] per l'usufrutto (ditta da aggiornare: riunione di usufrutto per la morte di [redacted])

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDD AGRARIO	REDDITO DOM.
20	96	Bosco ceduo	1	mq 6.364	€ 2,96	€ 1,97
Totale				mq 6.364		

c- Intestati a [redacted] per la quota di 1/2 di nuda proprietà, [redacted] ciascuno per la quota di 1/6 di nuda proprietà, [redacted] per l'usufrutto (ditta da aggiornare: riunione di usufrutto per la morte di [redacted])

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDD AGRARIO	REDDITO DOM.
20	622	Seminativo arborato	3	mq 50	€ 0,13	€ 0,08
20	731	Seminativo	3	mq 617	€ 1,59	€ 0,96
Totale				mq 667		

d- Intestati a [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà

20	734	Vigneto	3	mq 571	€ 0,13	€ 0,06
20	735	Vigneto	3	mq 20	€ 0,02	€ 0,02
20	737	Seminativo	3	mq 797	€ 2,06	€ 1,23
20	738	Seminativo	3	mq 13	€ 0,03	€ 0,02
20	739	Seminativo	3	mq 61	€ 0,16	€ 0,09
Totale				mq 1.462		

I terreni censiti al foglio 20 mappali 734, 735, 737, 738 e 739 sono stati originati dalla soppressione e/o modifica degli ex mappali 395, 452 e 408, a seguito di tipo mappale n. 2990 del 10/12/1998 (Allegato n. 14a) e frazionamento n. 36498 del 27/06/2006 (Allegato n. 14b)

Confini – Mappale 96 confina con Fosso vicinale della Gabella, mappali 71, 95, 140, s.a.

- Mappale 171 confina con i mappali 142, 211, 168, s.a.
- Mappali 262, 804, 263 confinano con Fosso Vicinale, mappali 264, 261, s.a.
- Mappali 720, 723, 721, 726, 731, 728, 338, 734, 737, 739, 735, 738, 622, confinano con Fosso Vicinale, mappali 408, 732, 729, 393, 719, s.a.

Provenienza

- A- La quota di 1/1 di piena proprietà sui terreni censiti al catasto terreni al foglio 20 mappali 804, 171, 262, 263, 338, 720, 721, 723, 726, 728, e la quota di 1/2 di piena proprietà sui terreni censiti al catasto terreni al foglio 20 mappale 96, 622 e 731 sono pervenuti a [REDACTED] a seguito di Denuncia di Successione Testamentaria in morte di [REDACTED] avvenuta il 27/06/2002. Registrata ad Aulla il 18/06/2010 repertorio 266, trascritta il 14/07/2010 al n. 4636 di particolare (Allegato n. m16b); la successione disponeva l'usufrutto sui beni immobili a favore di [REDACTED] quest'ultima deceduta il [REDACTED] il 10/08/2005 come da certificato di morte in allegato (Allegato n. 16c)
- B- La quota di 1/1 di piena proprietà sui terreni censiti al catasto terreni al foglio 20 mappali 734, 735, 737, 738, 739 è pervenuta a [REDACTED] a seguito di atto di donazione Notaio Isio zannoni del 02/01/1975 repertorio 26245, trascritto il 25/01/1975 al n. 376 di particolare (Allegato n. 16a); al momento del trasferimento, nell'anno 1975, i terreni erano identificati dai mappali 395, 452 e sotto parte del mappale 408, successivamente, a seguito di tipo mappale n. 2990 del 10/12/1998 (Allegato n. 14a) e frazionamento n. 36498 del 27/06/2006 (Allegato n. 14b), i mappali sono stati soppressi e/o modificati ed hanno originato, oltre al mappale 408, gli attuali i mappali 734, 735, 737, 738, 739 oggetto di stima.

Destinazione urbanistica dell'area:

I terreni in Comune di Aulla censiti all'Ufficio del Territorio al Catasto Terreni al foglio 20 mappali 96, 171, 262, 263, 338, 622, 720, 721, 723, 726, 728, 731, 734, 735, 737, 738, 739, 804, con riferimento alle tavole della variante al Piano Strutturale approvato in data 14/12/2011 con delibera del Consiglio Comunale n. 52, ricadono in "Aree del sottosistema ambientale" disciplinate dall'art 7.8 delle Norme di

Attuazione (Vedi Certificato di destinazione urbanistica Allegato n. 17).
La destinazione urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione ed approvazione del Piano Operativo Comunale, conseguente alla Variante al Piano Strutturale.

Descrizione degli immobili

Trattasi di terreni prevalentemente prativi a vocazione agricola, con presenza, in ordine sparso, di piante d'alto fusto (Allegato n. 12).

La maggior parte dei terreni si estendono partendo dall'abitazione del Sig. [REDACTED] mappale 408 (già oggetto di precedente stima CTU nel procedimento di EI 136/2015), scendono verso nord in leggera pendenza verso il fondovalle fino al Fosso denominato Della Prada; al di là di detto fosso insite la porzione di terreno identificato dai mappali 262 e 263, con al centro un altro mappale 804, che risulta un fabbricato sulla mappa catastale ma di fatto non esiste più in quanto demolito in epoca non ben precisata.

Più distanti, in direzione nord rispetto agli altri terreni, altri due lotti isolati a vocazione boschiva, identificati dai mappali 96 e 171

Quote di proprietà possedute da [REDACTED]

- Quota di 1/1 di piena proprietà sui terreni censiti al catasto terreni al foglio 20 mappali 804, 171, 262, 263, 338, 720, 721, 723, 726, 728,
- Quota di 1/2 di piena proprietà sui terreni censiti al catasto terreni al foglio 20 mappale 96, 622 e 731
- Quota di 1/1 di piena proprietà sui terreni censiti al catasto terreni al foglio 20 mappali 734, 735, 737, 738, 739

Valutazione dei terreni

FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'	SUPERFICIE	VALORE AL MQ	VALORE MAPPALE
20	804	Unità collabenti	mq 17	€ 0,80	€ 13,60
20	171	Bosco misto	mq 4.440	€ 0,50	€ 2.220,00
20	262	Bosco alto	mq 1.405	€ 0,80	€ 1.124,00
20	263	Seminativo	mq 2.240	€ 0,80	€ 1.792,00
20	338	Seminativo	mq 3.641	€ 0,80	€ 2.912,80
20	720	Bosco ceduo	mq 38	€ 0,80	€ 30,40
20	721	Bosco ceduo	mq 140	€ 0,80	€ 112,00
20	723	Prato	mq 1.209	€ 0,80	€ 967,20
20	726	Pascolo cespugliato	mq 6	€ 0,80	€ 4,80
20	728	seminativo	mq 13.136	€ 0,80	€ 10.508,80
SOMMATORIA VALORI					€ 19.685,60
VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1					€ 19.685,60
20	96	Bosco ceduo	mq 6.364	€ 0,50	€ 3.182,00
SOMMATORIA VALORI					€ 3.182,00
VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2					€ 1.591,00
20	622	Seminativo arborato	mq 50	€ 0,50	€ 25,00
20	731	Seminativo	mq 617	€ 0,50	€ 308,50
SOMMATORIA VALORI					€ 333,50
VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2					€ 166,75
20	734	Vigneto	mq 571	€ 2,00	€ 1.142,00
20	735	Vigneto	mq 20	€ 2,00	€ 40,00
20	737	Seminativo	mq 797	€ 2,00	€ 1.594,00
20	738	Seminativo	mq 13	€ 2,00	€ 26,00
20	739	Seminativo	mq 61	€ 2,00	€ 122,00
SOMMATORIA VALORI					€ 2.924,00
VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/1					€ 2.924,00
VALORE TOTALE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' DI					€ 24.367,35

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 disp. del G.E. (

- 3.655,10 €

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE

€ 20.712,25

FOMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei bene immobili periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in un due lotti al seguenti prezzi arrotondati:

Lotto n. 1 –Piena proprietà su capannone a destinazione artigianale, comprendente grande ambiente, corpo servizi con spogliatoio, docce e wc con disimpegno, n. 2 magazzini al piano terra, magazzino al piano soppalcato, corpo uffici comprendente ingresso, sala attesa, ufficio, wc e magazzino con disimpegno al piano terra, due locali ad uso archivio, un wc con disimpegno e terrazza al piano primo, con annessi area pertinenziale e manufatti comprendenti 4 tettoie ed un box prefabbricato, in Comune di Licciana Nardi, località Piano di Quercia, Via Piano di Quercia, censito all'Ufficio del Territorio al Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 14 subalterni nn. 33 e 34 (graffati a formare un'unica unità immobiliare) e mappale 634 subalterno 2. Riguardo alla conformità edilizia si rimanda alla perizia in atti.

Prezzo di vendita € 426.700,00
(Euro quattrocentoventiseimilasettecento/00)

Lotto n. 2 – Terreni nel Comune di Aulla, località Barisello, nei pressi della frazione di Serriciolo, comprendente la quota di 1/1 di piena proprietà sui terreni prativi/boschivi di complessivi mq 27.717 censiti all'Ufficio del Territorio al Catasto Terreni al foglio 20 mappali 804, 171, 262, 263, 338, 720, 721, 723, 726, 728, 734, 735, 737, 738, 739, e la quota di 1/2 di piena proprietà sui terreni prativi/boschivi di complessivi mq 7.031 censiti all'Ufficio del Territorio al Catasto al Catasto Terreni al foglio 20 mappale 96, 622 e 731.

Prezzo di vendita € 20.700,00
(Euro ventimilasettecento/00)

Formalità iscritte

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

Contro [REDACTED]

1. Ipoteca Volontaria a favore di INICREDIT BANCA DI ROMA SPA. di € 695.642,00, iscrizione del 12/08/2010 n. 1452 di particolare, iscrizione che grava sull'immobile oggetto di stima sito in Licciana Nardi censito al Catasto Urbano al foglio 52 mappale 14 subalterni 33 e 34 (graffati).
2. Ipoteca Legale di € 161.051,04 a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A., iscrizione del 02/10/2013 n. 939 di particolare, , iscrizione che grava sull'immobile oggetto di stima sito in Licciana Nardi censito al Catasto Urbano al foglio 52 mappale 14 subalterni 33 e 34 (graffati).
3. Ipoteca Legale di € 1.303.557,32 a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A., iscrizione del 31/03/2015 n. 305 di particolare, , iscrizione che grava sull'immobile oggetto di stima sito in Licciana Nardi censito al Catasto Urbano al foglio 52 mappale 14 subalterni 33 e 34 (graffati) e mappale 634 subalterno 2.

Contro [REDACTED]

4. Ipoteca Volontaria di € 250.000,00 a favore di CASSA DI RISPRMIO DI CARRARA S.P.A., contro [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca), iscrizione del 08/02/2003 n. 211 di particolare, iscrizione che grava sugli immobili siti in Aulla censito al Catasto Urbano al foglio 20 mappale 408 subalterni 2 e 3 (non oggetto di stima in quanto già stimato nella procedura esecutiva n. 136/2015 promossa da [REDACTED]).
5. Ipoteca giudiziale e di € 300.000,00 a favore di [REDACTED] iscrizione del 11/06/2014 n. 467 del reg. part., iscrizione che grava sugli immobili siti in Aulla censito al Catasto Urbano al foglio 20 mappale 408 subalterni 2 , 3 e 4 (non oggetto di stima in quanto già stimati nella procedura esecutiva n. 136/2015 promossa da [REDACTED]).
6. Verbale di Pignoramento Immobili promosso da [REDACTED] trascrizione del 03/11/2015 n. 6571 di particolare; il pignoramento grava sugli immobili siti in Aulla censito al Catasto Urbano al foglio 20 mappale 408 subalterni 2 , 3 e 4 (non oggetto di stima in quanto già stimati nella procedura esecutiva n. 136/2015 promossa da [REDACTED]).
7. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO OFFICINA LUNIGIANA [REDACTED], trascrizione del 29/03/2018 n. 2074 di particolare

STIMA DEI BENI MOBILI

I beni mobili di proprietà della società fallita comprendono attrezzature e strumenti utilizzati nell'officina meccanica di proprietà del fallito, oltre a mobili per ufficio ed automezzi di vario tipo.

I beni sono stati rinvenuti presso l'officina meccanica, già stimata in precedenza, situata nel Comune di Licciana Nardi, località Piano di Quercia, Via Piano di Quercia, censito all'Ufficio del Territorio al Catasto Fabbricati al Foglio 52 mappale 14 subalterni nn. 33 e 34 (graffati) e mappale 634 subalterno 2, ad eccezione dell'autovettura Renault Twingo targata [REDACTED] che è stata rinvenuta presso l'abitazione del [REDACTED] in Comune di Aulla, località Serricciolo Via Barisello.

La società [REDACTED] svolge, o svolgeva, attività di officina meccanica specializzata nella riparazione, assistenza e collaudo di automezzi di media o grade dimensione, quali furgoni, camion o simili.

L'attività si svolge all'interno del capannone con, come già detto, spazi adibiti alla officina, magazzini, servizi igienici e spogliatoi, corpo uffici; all'esterno il piazzale di pertinenza con varie tettoie.

Ciascun bene mobile stimato è descritto sulla tabella di cui all'allegato n. 21 della perizia.

Sulle tabelle per ciascun articolo è riportato:

- il numero di elenco o articolo
- la descrizione del bene con tutte le informazioni reperibili
riferimento alla documentazione fotografica
- anno di costruzione quando conosciuto
- stato di manutenzione dell'articolo
- funzionamento
- prezzo unitario
- valore del bene o beni della stesso tipo

La documentazione fotografica allegato n. 22 rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un ulteriore elemento per l'identificazione degli stessi.

I beni mobili dall'articolo 1 all'articolo 52 della citata tabella allegato n. 21, fanno parte dei beni ceduti alla società [REDACTED] a seguito di "contratto di affitto di azienda" autenticato dal Notaio Alessandro Matteucci del 31/03/2015 repertorio 5406, registrato all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara il 24/04/2015 al n. 1892 (Allegato n. 20), mentre i beni mobili dall'art 53 all'art. 58, comprendenti vetusti pezzi di ricambio i automezzi senza nessun valore commerciale e alcuni automezzi destinati alla rottamazione sono esclusi dal ciato contratto di affitto di azienda.

Dalla stima dei beni mobili sono esclusi i seguenti beni:

1. Impianto revisione autocarri superiore a 35 quintali – si tratta di tettoia già valutata in precedenza nel contesto dei beni immobili
4. Vasca lava pezzi ad acqua - Macchinario di proprietà della società [REDACTED] Ceduto alla società [REDACTED] in forza di contratto di comodato del 14/05/2015 (Allegato n. 24)
51. Box uso ufficio per aria revisioni - si tratta di box già valutato in precedenza nel contesto dei beni immobili

Valore dei beni mobili stimati

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

La sommatoria dei valori unitari (vedi tabella allegato n. 21) produce un valore complessivo dei beni mobili di proprietà della società fallita di € 13.555,00.

Il CTU consiglia di porre in vendita i beni mobili elencati sull'allegato n. 21 alla relazione CTU a prezzo arrotondato di € 13.500,00.

(Euro tredicimilacinquecento/00)

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

Massa 29/05/2018

Il C.T.U.

Geom Massimo Cristino Radicchi

