
TRIBUNALE DI MASSA CARRARA

Fallimento:

[REDAZIONE]
R.F. n. 12/2017

Giudice Delegato:

Dott.ssa Sara Farini

Curatore:

Dott. Dott. Marco Lavaggi

RELAZIONE C.T.U. DI BENI MOBILI

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

Il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ha proceduto con le operazioni peritali.

Premessa:

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

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

Nel corso di svolgimento delle operazioni peritali ci è giunta notizia che i beni immobili posti in Comune di Carrara località San Martino censiti al catasto fabbricati, foglio 97, mappale 497 subalterni nn. 1, 2, 3, 4 e 5 erano già oggetto di altra procedura esecutiva; è stato chiesto al C.T.U. di non procedere alla stima di questi ultimi immobili e di stimare solo i rimanenti.

I beni immobili residui da stimare, di proprietà della società fallita [REDACTED] sono situati nel Comune di Carrara e comprendono:

- piena proprietà su n. 3 appartamenti con annessi posti auto scoperti facenti parte del complesso residenziale denominato "Le Magnolie" ubicato in Via Antonio Bertolini n. 32/Bis, palazzina A, interni 1A, 5A e 16A, censiti al catasto fabbricati, foglio 97, mappale 846:

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

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.

Dati catastali

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

- foglio **97**, mappale **846**, subalterno **1**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **5** consistenza **4,5** vani, rendita catastale € **639,12**;
l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarazione protocollo MS0145967 del 11/12/2007 fg 97 mapp. 864 sub.1 (Allegato n. 5a), planimetria conforme.
- foglio **97**, mappale **846**, subalterno **45**, zona censuaria **1**, categoria **C/6**, classe **3** consistenza **13** mq, rendita catastale € **35,58**;
l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarazione protocollo MS0145967 del 11/12/2007 fg 97 mapp. 864 sub.45 (Allegato n. 5b), planimetria conforme.
- foglio **97**, mappale **846**, subalterno **5**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **5** consistenza **5** vani, rendita catastale € **710,13**;
l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarazione protocollo MS0145967 del 11/12/2007 fg 97 mapp. 864 sub. 5 (Allegato n. 5c), planimetria conforme.
- foglio **97**, mappale **846**, subalterno **49**, zona censuaria **1**, categoria **C/6**, classe **3** consistenza **13** mq, rendita catastale € **35,58**;
l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarazione protocollo MS0145967 del 11/12/2007 fg 97 mapp. 864 sub. 49 (Allegato n. 5d), planimetria conforme.
- foglio **97**, mappale **846**, subalterno **91**, zona censuaria **1**, categoria **A/2**, classe **5** consistenza **3** vani, rendita catastale € **364,10**;
l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarazione protocollo MS0057774 del 28/04/2011 fg 97 mapp. 864 sub. 91 (Allegato n. 5e), planimetria conforme.
- foglio **97**, mappale **846**, subalterno **60**, zona censuaria **1**, categoria **C/6**, classe **3** consistenza **13** mq, rendita catastale € **35,58**;
l'unità è identificata da planimetria catastale dichiarazione protocollo MS0145967 del 11/12/2007 fg 97 mapp. 864 sub. 60 (Allegato n. 5f), planimetria conforme.

La ubicazione dei vari subalterni all'interno del compendio immobiliare è indicata nell'elaborato planimetrico protocollo MS0099713 del 20/09/2011 (Allegato n. 4).

Provenienza – I diritti di 1/1 piena proprietà sul terreno su cui sono stati edificati gli immobili del compendio immobiliare sono pervenuti alla società [REDACTED] a seguito di Rogito Notaio De Luca Tommaso de 26/01/2006 repertorio n. 5214, registrato a Massa il 27/01/2006 al n. 189, trascritto il 28/01/2006 al n. 541 di particolare, che comprendeva terreno con sovrastante capannone, uffici, box attrezzi e tettoia, di una superficie catastale di mq 7.475, censito al catasto urbano al foglio 97 mappale 108 (Allegato n. 10).

Successivamente, con "Atto di cessione gratuita ed accettazione" Notaio De Luca Tommaso del 10/02/2009 repertorio 11155, registrato a Massa il 18/02/2009 al n. 661, trascritto il (Allegato n. 13) la società [REDACTED] ha trasferito a titolo gratuito al Comune di Carrara i seguenti immobili:

- Area urbana foglio 97 mappale 867 di mq 3.566
- EU categoria D/1 foglio 97 mappale 866
- Area urbana foglio 97 mappale 865 di mq 147

Nota:

- 1- La società [REDACTED] si è obbligato a vendere [REDACTED] l'appartamento con posto auto annesso in Carrara Via A. Bertoloni 32/bis censito al Catasto Urbano al foglio 97 mappale 864 subalterno 1 e posto auto censito al foglio 97 mappale 864 subalterno 45, come da "contratto preliminare di vendita" Notaio Tommaso De Luca del 07/07/2010 repertorio 13437, trascritto il 09/07/2010 al n. 4486 di particolare; il contratto definitivo di vendita doveva avvenire entro il 30/09/2012 (Allegato n. 22)
- 2- La società [REDACTED] si è obbligato a vendere [REDACTED] n. 2 appartamenti con n. 2 posti auto annesso in Carrara Via A. Bertoloni 32/bis censito al Catasto Urbano al foglio 97 mappale 864 subalterni 13 e 16 (non oggetto di perizia) e posti auto censiti al foglio 97 mappale 864 subalterni 57 (non oggetto di perizia) e 60 (Oggetto di perizia), come da "contratto preliminare di vendita" Notaio Tommaso De Luca del 14/12/2010 repertorio 14151, trascritto il 16/12/2010 al n. 7985 di particolare (Allegato n. 23a); è seguita la annotazione del 12/10/2011 n. 1256 che ha ristretto parzialmente il contratto preliminare di vendita "ad eccezione" di uno degli appartamenti (non oggetto di perizia) e del posto auto foglio 97 mappale 864 subalterno 60 che ricordiamo è oggetto di perizia (Allegato n. 23b)

Conformità urbanistica ed edilizia.

Destinazione urbanistica dell'area:

La destinazione urbanistica secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale l'area in cui è stato edificato il compendio immobiliare è "Unità minima di intervento di integrazione urbanistica" indicata con il numero 3 dell'allegato "D" alle relative N.T.A., regolamentata dall'art 9 lettera d) quinto comma (Allegato n. 11).

In caso di richiesta di permesso di costruire le N.T.A. prescrivono l'obbligo di stipula di convenzione edilizia che gli ex proprietari dell'area hanno sottoscritto con atto Notaio De Luca Tommaso del 31/08/2005 repertorio n 4132, registrata a Massa il 07/09/2005, trascritta il 09/08/2005 al n. 6065 di particolare (Allegato n. 12), convenzione volta alla cessione gratuita al Comune di Carrara i una porzione peri a mq 3.737,50.

Successivamente, con "Atto di cessione gratuita ed accettazione" Notaio De Luca Tommaso del 10/02/2009 repertorio 11155, registrato a Massa il 18/022009 al n. 661, trascritto il (Allegato n. 13) la società [REDACTED] ha trasferito a titolo gratuito al Comune di Carrara i seguenti immobili:

- Area urbana foglio 97 mappale 867 di mq 3.566
- EU categoria D/1 foglio 97 mappale 866
- Area urbana foglio 97 mappale 865 di mq 147

Titoli edilizi ed atti amministrativi rinvenuti all'interno del fascicolo depositato al Comune di Carrara

- Permesso di costruire n. 67/05 rilasciato il 21/09/2005 (Allegato n. 14)
- Voltura per cambio di intestazione permesso di costruire del 14/02/2006 prot. 13021/1007
- Tagliando A di inizio lavori presentato in data 07/03/2006, dichiarati il giorno 0703/2006 (Allegato n. 17a)
- Variante in corso d'opera a permesso di costruire prot. 27120/2153 rilasciata il 26/08/2006 (Allegato n. 15)

- Variante finale presentata unitamente alla fine lavori in data 21/02/2008 prot. 8585 (Allegato n. 16); in allegato sono riportati gli stralci delle tavole di progetto, piante sezioni prospetti e planimetria generale che rappresentano quanto realizzato.
- Tagliando C di Fine lavori presentata in data 21/02/2008, dichiarata il giorno 20/02/2008 (Allegato n. 17b)
- Certificato di conformità art. 86, comma 1, LR 03/01/2005 n. 1 depositato il 13/02/2009 (Allegato n. 18)
- Certificato di abitabilità ai sensi dell'art. 86, comma 3, LR 03/01/2005 n. 1, depositato in data 24/02/2009 (Allegato 19)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 18/02/2008 rilasciato dalla ditta [REDACTED] (Allegato n. 20a)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto di ascensore del 19/02/2008 rilasciato dalla ditta Schindler (Allegato n. 20b)
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico del 30/11/2007 rilasciato dalla ditta Miele Raffaele Impianti termo-idraulici (Allegato n. 20c)
- Il Progetto delle opere in cemento armato sono state depositate al Genio Civile pratica sismica n. 492 del 24/07/2008 e variante del 25/02/2010; inoltrata relazione di fine lavori in data 25/03/2010 (Allegato n. 21a)
- Depositato al Genio Civile il collaudo statico in data 25/03/2010 (Allegato n. 21b)

Abusi edilizi riscontrati

Si è riscontrato un uso improprio di alcuni locali annessi agli appartamenti stimati

1. - Appartamento int. 1A al piano terra e seminterrato identificato dal subalterno 1
I locali posti al piano interrato, secondo i titoli edilizi ed in particolare la Variante Finale 21/02/2008 prot. 8585, sono destinati a cantina mentre durante il sopralluogo sono stati riscontrati degli arredi che fanno presumere ad un uso abitativo dei vani; per riportare gli

ambienti in una condizione di regolarità edilizia dovranno essere rimossi tali arredi.

2. - Appartamento int. 5A al piano terra e seminterrato identificato dal subalterno 5
Al piano interrato dell'appartamento , secondo i titoli edilizi ed in particolare la Variante Finale 21/02/2008 prot. 8585, sono stati autorizzati tre ambienti adibiti a cantina ed un servizio igienico; l'ambiente principale è stato trasformato in taverna con l'installazione di una seconda cucina e arredi che fanno presumere ad un uso abitativo, inoltre una delle cantine è utilizzata quale camera; per riportare gli ambienti in una situazione di regolarità edilizia dovrà essere rimossa la seconda cucina e i citati arredi .
3. - Appartamento int. 16A al piano 2, 3 e seminterrato identificato dal subalterno 91
I locali posti al piano terzo o sottotetto dell'appartamento , secondo i titoli edilizi ed in particolare la Variante Finale 21/02/2008 prot. 8585, dovrebbero essere adibiti a locali di sgombero e ripostiglio, mentre durante il sopralluogo è stato sono stati rilevati degli arredi che fanno presumere ad un uso abitativo a camera dell'ambiente principale destinato a locale di sgombero, inoltre all'interno del ripostiglio vi è stato ricavato un servizio igienico; per riportare gli ambienti in una condizione di regolarità edilizia dovranno essere rimossi i citati arredi e smantellati gli elementi sanitari del ripostiglio.

Descrizione del compendio immobiliare

I beni immobili da stimare comprendono tre appartamenti con relativi posti auto che fanno parte di un compendio immobiliare denominato "Le Magnolie" situato in Comune di Carrara, nella zona compresa tra Marina di Carrara ed Avenza, Via Antonio Bertoloni al civico 32/Bis.

La zona è situata a circa 900 mt dal centro di Marina d Carrara, a mt 1300 dal mare, a mt 1500 dal casello autostradale di Carrara ed ha circa 1600 mt alla stazione di Avenza (Allegato n. 1).

La località è prossima a diversi servizi ed infrastrutture pubbliche, è dotata di in una buona rete stradale comunale; l'intorno è caratterizzato da costruzioni di piccola o media dimensione, palazzine condominiali con destinazione prevalente residenziale.

Il complesso immobiliare comprende tre palazzine formate da tre piani

fuori terra oltre a sottotetto e piano interrato.

I tre corpi, denominati palazzina "A", "B" e "C", sono disposti su di un lotto di terreno pressoché pianeggiante che si estende da Via Bertoloni a Via Della Bassa posta verso Sarzana (Allegato n. 6) ; l'area libera è occupata da giardini privati di pertinenza degli appartamenti e da aree destinate a parcheggio.

I tre appartamenti oggetto di stima fanno parte della palazzina posta verso Via Antonio Bertoloni ed identificata dalla Lettera "A"

Descrizione e valutazione immobile n. 1

Appartamento situato al piano terra e seminterrato, con annesso posto auto, identificato al catasto fabbricati al foglio 97 mappale 864 subalterno 1 (Appartamento) e 45 (Posto auto)

Si accede all'appartamento da ingresso condominiale posto verso monte.

L'appartamento è formato da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno, disimpegno e porticato esterno al piano terra, da unico ambiente adibito a cantina (anche se vi è stata riscontrata la presenza di mobili che fanno presumere un uso abitativo) e bagno al piano interrato (Allegato n. 7a).

I due piani sono collegati da scala interna ad unica rampa; il vano del piano interrato è anche accessibile da scala esterna.

Il bene presenta (Vedi documentazione fotografica allegato n. 7b):

- Struttura portante pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento.
- Pareti esterne ed interne rifinite ad intonaco
- Pavimenti: zona giorno e bagno al piano terra piastrelle in marmo, zona notte in parquet, piano interrato in piastrelle di ceramica
- Rivestimenti del bagno al piano terra piastrelle di marmo, bagno al piano interrato e cucina piastrelle in ceramica
- Portone di ingresso blindato
- Porte interne in legno tamburato
- Finestre in legno con vetrocamera, sistema oscurante tapparelle in pvc
- Impianto elettrico sottotraccia
- L'appartamento è riscaldato con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano indipendente

Lo stato di manutenzione del bene immobile è sufficiente.

E' annesso all'appartamento una piccola porzione di terreno adibito a

giardino ed un posto auto scoperto identificato dal subalterno n. 45
(Allegato 7b.3 foto 15)

Occupazione – L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato [redacted] che lo deteneva in forza di contratto di locazione di durata di 4 anni con inizio dal 10/09/2015 e termine al 09/09/2019 (Allegato n. 7c), in data 05/05/2017 è stata inoltrata alla Agenzia delle Entrate la "comunicazione di risoluzione di locazione in data 10/04/2017".

Confini – L'appartamento confina al piano terra con distacco su area condominiale su due lati, vano scala condominiale, appartamento subalterno 5, sa; i locali del piano interrato confinano con distacco su area condominiale su due lati, vano scala condominiale, appartamento subalterno 5, sa; il posto auto scoperto confina con area condominiale, subalterno 60,sa.

Valutazione dell'immobile 1

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Abitazione	Terra	mq 75,00	x € 2.300,00	= € 172.500,00
Sup. Lorda	Cantina	Interrato	mq 47,00	x € 1.300,00	= € 61.100,00
Superficie	Porticato	Terra	mq 23,00	x € 700,00	= € 16.100,00
Superficie	Giardino		mq 32	x € 60,00	= € 1.920,00
Posto Auto				A corpo	€ 10.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE					€ 261.620,00

Descrizione e valutazione immobile n. 2

Appartamento situato al piano terra e seminterrato, con annesso posto auto, identificato al catasto fabbricati al foglio 97 mappale 864 subalterno 5 (Appartamento) e 49 (Posto auto)

L'appartamento ha ingresso indipendente dall'area parcheggio posta verso mare ed attraversando il giardino pertinenziale.

L'appartamento è formato da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera, vano armadi, bagno, disimpegno e porticato esterno al piano terra, da ambiente adibito taverna, camera e bagno al piano interrato (Allegato n. 8a); catastalmente e sui grafici di progetto i locali del piano interrato sono destinati a cantina o locali di deposito, mentre si è riscontrato un uso abitativo.

I due piani sono collegati da scala interna ad unica rampa; i vani del piano interrato sono anche accessibili da scala esterna.

Il bene presenta (Vedi documentazione fotografica allegato n. 8b):

- Struttura portante pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento.
- Pareti esterne ed interne rifinite ad intonaco
- Pavimenti: zona giorno e bagno al piano terra piastrelle in marmo, zona notte in parquet, piano interrato in piastrelle di ceramica
- Rivestimenti del bagno al piano terra piastrelle di marmo, bagno al piano interrato e cucina piastrelle in ceramica
- Portone di ingresso blindato
- Porte interne in legno tamburato
- Finestre in legno con vetrocamera, sistema oscurante tapparelle in pvc
- Impianto elettrico sottotraccia
- L'appartamento è riscaldato con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano indipendente

Lo stato di manutenzione del bene immobile è sufficiente.

E' annesso all'appartamento una piccola porzione di terreno adibito a giardino ed un posto auto scoperto identificato dal subalterno n. 49 (Allegato 8b.3 foto 24)

Occupazione – L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato [redacted] che lo deteneva in forza di contratto di locazione di durata di 3 anni con inizio dal 20/02/2017 e termine al 19/02/2020 (Allegato n. 8c), contratto non registrato.

Confini – L'appartamento confina al piano terra con distacco su area condominiale su due lati, appartamento subalterno 4, sa; i locali del piano interrato confinano con distacco su area condominiale su due lati, appartamento subalterno 4, sa; il posto auto scoperto confina con area condominiale, subalterni, 48 e 51,sa.

Valutazione dell'immobile 2

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Abitazione	Terra	mq 65,00	X € 2.300,00	= € 149.500,00
Sup. Lorda	Cantina	Interrato	mq 65,00	X € 1.300,00	= € 84.500,00
Superficie	Porticato	Terra	mq 17,00	X € 700,00	= € 11.900,00
Superficie	Giardino		mq 91	X € 60,00	= € 5.460,00
Posto Auto				A corpo	€ 10.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE					€ 261.360,00

Descrizione e valutazione immobile n. 3

Appartamento situato al piano secondo e sottotetto o terzo, con annessa cantina al piano interrato e posto auto, il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio 97 mappale 864 subalterno 91 (Appartamento) e 60 (Posto auto)

Si accede all'appartamento da ingresso condominiale posto verso monte dotato di ascensore.

L'appartamento è formato da soggiorno-pranzo con angolo cottura, bagno e terrazza al piano secondo, da ambiente destinato a soffitta utilizzato come camera, bagno e terrazza a tasca al piano sottotetto o terzo, da piccola cantina al piano interrato (Allegato n. 9a).

I due piani sono collegati da scala interna.

Il bene presenta (Vedi documentazione fotografica allegato n. 9b):

- Struttura portante pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento.
- Pareti esterne ed interne rifinite ad intonaco
- Pavimenti: zona giorno e bagno al piano secondo piastrelle in marmo, locale sottotetto in parquet, piano interrato in piastrelle di ceramica
- Rivestimenti del bagno al piano secondo piastrelle di marmo, bagno al piano sottotetto e cucina piastrelle in ceramica
- Portone di ingresso blindato
- Porte interne in legno tamburato
- Finestre in legno con vetrocamera, sistema oscurante tapparelle in pvc
- Impianto elettrico sottotraccia
- L'appartamento è riscaldato con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano indipendente

Lo stato di manutenzione del bene immobile è sufficiente.

E' annesso all'appartamento un posto auto scoperto identificato dal subalterno n. 60 (Allegato 9b.3 foto 33)

Occupazione – L'appartamento al momento del sopralluogo era occupato dalla [REDACTED] che lo deteneva in forza di contratto di locazione di durata di 4 anni con inizio dal 28/3/2017 e termine al 27/03/2017 (Allegato n. 9c), registrato il 06/04/2017; NB: il contratto è stato registrato pochi giorni dopo il 04/04/2017 data di emissione della sentenza dichiarativa di fallimento della società [REDACTED]

Confini – L'appartamento confina al piano secondo con distacco su area condominiale, vano scala condominiale, appartamenti subalterni 11 e 15; i locali del piano sottotetto confinano con distacco su area condominiale, appartamenti subalterni 11, 15 e 92; la cantina del piano interrato confina con corridoio condominiale, cantine subalterni 12 e 14; il posto auto scoperto confina con area condominiale, subalterno

45 e 55,sa.

Valutazione dell'immobile 3

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
Sup. Lorda	Abitazione	Secondo	mq 37,00	X € 2.300,00	= € 85.100,00
Sup. Lorda	Sottotetto	Sototetto	mq 39,00	X € 1.300,00	= € 50.700,00
Superficie	Terrazza	Secondo	mq 11,00	X € 700,00	= € 7.700,00
Superficie	Terrazza	Sottotetto	mq 6,00	X € 600,00	= € 3.600,00
Sup. Lorda	Cantina	Interrato	mq 6	X € 1.000,00	= € 5.500,00
Posto Auto				A corpo	€ 10.000,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE					€ 162.600,00

FOMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Considerate le caratteristiche dei beni periziati il C.T.U. consiglia di porli in vendita in un tre lotti ai seguenti prezzi arrotondati.

Si descrive i lotti predisposti per la successiva ordinanza di vendita.

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

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

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

Prezzo di vendita € 262.000,00

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

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

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

Prezzo di vendita € 261.000,00

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

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

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

Prezzo di vendita € 163.000,00

Formalità iscritte

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

1. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] di € 4.500.000,00, iscrizione del 28/01/2006 n. 203 di particolare, iscrizione che grava sull'immobile in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 97 mappale 108, che è la particella sulla quale è stato edificato il compendo immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di perizia.
Seguno, tra le altre, le annotazioni:
Annotazione del 22/4/2008 n. 657 di particolare, restrizione di beni su unità foglio 97 mappale 864 subalterno 5 + altri
Annotazione del 24/7/2008 n. 1129 di particolare, restrizione di beni su unità foglio 97 mappale 864 subalterni 45, 60 + altri
(l'iscrizione investe ancora le unità al foglio 97 mappale 864 subalterni 1, 91 e 49 oggetto di perizia + altri)
2. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] di € 3.000.000,0, iscrizione del 01/02/2007 n. 248 di particolare, iscrizione che grava sull'immobile in Carrara censito al Catasto Urbano al foglio 97 mappale 108, che è la particella sulla quale è stato edificato il compendo immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di perizia.
Seguno, tra le altre le annotazioni:
Annotazione del 22/4/2008 n. 658 di particolare, restrizione di beni su unità foglio 97 mappale 864 subalterno 5 + altri
Annotazione del 24/7/2008 n. 1130 di particolare, restrizione di beni su unità foglio 97 mappale 864 subalterni 45, 60 + altri
(l'iscrizione investe ancora le unità al foglio 97 mappale 864 subalterni 1, 91 e 49 oggetto di perizia + altri)
3. Ipoteca Volontaria a favore di [REDACTED] di € 560.000,00, iscrizione del 22/12/2009 n. 2238 di particolare, iscrizione che grava sugli immobili in Carrara censiti al Catasto Urbano al foglio 97 mappale 864 subalterni 5 e 49 oggetto di perizia + altri non oggetto di perizia.
4. Ipoteca Giudiziale di € 7.000,00 a favore di HYPO ALPE ADIA BANK S.P.A., iscrizione del 10/10/2011 n. 1415 di particolare (l'iscrizione investe tutti i beni immobili oggetto di perizia + altri)
5. Ipoteca Giudiziale di € 344.424,76 a favore di COMUNE DI CARRARA, iscrizione del 30/11/2011 n. 1651 di particolare (l'iscrizione investe tutti i beni immobili oggetto di perizia + altri);
Nota: Trattasi di ingiunzione di pagamento, ai sensi del R.D. 639/1910 S.M.I. della somma dovuta di € 172.212, 38, dovuta al Comune di Carrara [REDACTED], relativa alla mancata corresponsione del costo di costruzione e oneri di urbanizzazione per il permesso di costruire inerente l'intervento edilizio in Carrara località Marina di Carrara Via Bertoloni.
Sono risultate le seguenti annotazioni:
Annotazione n. 36 del 11/01/2012 (proposizione ricorso al tribunale)
Annotazione n. 405 del 24/04/2012 (Decreto esecutivo del Tribunale con il quale il Tribunale di Massa... ha ordinato al direttore dell'Agenzia delle Territorio Uff Prov

- di MS di procedere all'iscrizione , senza riserva alcuna, dell'ipoteca iscritta in data 30/11/2011 in favore del Comun di Carrara contro [REDACTED] in forza dell'ingiunzione fiscale prot. N. 48453 del 17/11/2011)
6. Verbale di Pignoramento Immobili promosso da Condominio Le Magnolie, trascrizione del 29/01/2013 n. 530 di particolare; il pignoramento è stato effettuato per la somma di € 3.00,17 oltre interessi e spese, ed investe l'appartamento in Carrara Via Bertoloni censito al Catasto Urbano al foglio 97 mappale 864 subalterno 1.
 7. Ipoteca legale di € 558.097,40 a favore di [REDACTED] , iscrizione del 18/04/2013 n. 349 di particolare (l'iscrizione investe dei beni immobili oggetto di perizia le unità immobiliari censite al Catasto Urbano comune di Carrara al foglio 97 mappale 864 subalterni 5 e 49 + altri non oggetto di perizia)
 8. Ipoteca giudiziale e di € 380.000,00 a favore di [REDACTED] , iscrizione del 12/03/2014 n. 166 del reg. part. (l'iscrizione investe dei beni immobili oggetto di perizia le unità immobiliari censite al Catasto Urbano comune di Carrara al foglio 97 mappale 864 subalterni 5, 91, 45, 49, 60 + altri non oggetto di perizia);
 9. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della [REDACTED] [REDACTED] trascrizione del 29/05/2017 n. 3248 di particolare (la trascrizione investe tutti i beni immobili oggetto di perizia + altri)

o o o o o

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

Massa 27/06/2017

Il C.T.U.
Arch. Marco Bondielli

