

---

## **TRIBUNALE DI MASSA CARRARA**

-----  
Fallimento:

**[REDACTED]**  
**R.F. n. 06/2017**

Giudice Delegato:

**Dott.ssa Sara Farini**

Curatore:

**Dott. Attilio Menchinelli**

-----

## **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, nominato C.T.U. con provvedimento del 18/04/2017 dal Giudice Delegato del Fallimento **[REDACTED]**. Dott.ssa Sara Farini

Quesiti:

- 1- Valutazione dell'immobile ubicato nel Comune di Montignoso, Via Renella n. 25, foglio 16 mappale 236
- 2- Provvedere alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento

### **Immobile da stimare**

Fabbricato residenziale monofamiliare su due piani da terra a tetto, con terreno pertinenziale annesso, situato nel Comune di Montignoso, Via Renella n. 23, censito all'ufficio del territorio al foglio 16 mappale 236.

## **Dati catastali -**

L'immobile risulta censito all'Ufficio del Territorio di Massa Carrara, Comune di Montignoso, Catasto Fabbricati (Allegato n. 3):

foglio 16, mappale 236, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1 consistenza 2 vani, rendita catastale € 82,63

L'unità è identificata da planimetria catastale protocollo 926 del 115/05/1974 (Allegato n. 4 ). Quanto rappresentato nella planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto: dal rilievo sono risultati dei vani in più rispetto ai due vani riprodotti in planimetria.

Si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle anomalie riscontrate con tipo mappale e denuncia di variazione a perfezionamento.

Il CTU ha stimato che le spese tecniche per la regolarizzazione degli atti catastali ammonterebbe ad € 2.500,00 somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Al catasto terreni risulta una superficie catastale complessiva del lotto di mq 212.

## **Descrizione dell'immobile**

L'immobile da stimare è situato in Comune di Montignoso, Località Renella, Via Renella al Civico 23 (Allegati n. 1 e 2).

La zona è periferica, caratterizzata da costruzioni isolate, mono o plurifamiliari di piccola o media dimensione a destinazione prevalentemente residenziale.

Il fabbricato fa parte di un piccolo aggregato di case di antica costruzione disposte il linea parallela a Via Renella.

Il bene da stimare, identificato dal mappale 236, è contiguo su due lati a fabbricati di altra proprietà.

Si tratta di una abitazione sviluppata su due piani collegati da scala interna a doppia rampa, composta al piano terra da ingresso/scale, cucina/pranzo, vano accessorio, un porticato in legno verso via Renella e una loggia sul retro, un bano al piano ammezzato accessibile dal pianerottolo centrale delle scale, al piano primo pianerottolo, una camera, bagno e balcone verso mare; nel vano scala, al piano secondo, è stato ricavato un piccolo soppalco precario accessibile da

una stretta e ripida scala in legno scala (Allegato n. 5).

Verso Via Renella e sul retro due corti pertinenziali sono adibite a giardino.

Il bene presenta (Vedi documentazione fotografica allegato n. 6):

- Struttura verticale in muratura di pietrame portante
- Solai con struttura portante in legno
- Pareti esterne ed interne rifinite ad intonaco
- Pavimenti Piastrelle in ceramica
- Rivestimenti del bagno e cucina piastrelle in ceramica
- Portone di ingresso in legno (di vecchia realizzazione)
- Porte interne in massello (di vecchia realizzazione)
- Finestre in legno senza vetrocamera con persiane in legno
- Impianto elettrico sottotraccia
- L'appartamento è riscaldato con pompa di calore

Lo stato di manutenzione del bene immobile è mediocre; il fabbricato necessita di alcuni interventi manutentivi.

### **Conformità urbanistica ed edilizia.**

Epoca di realizzazione delle vare porzioni i immobile

- La sagoma dell'immobile risulta dalla foto aerea datata 2/3/1944 (Allegato n. 14), visionata presso gli archivi informatici comunali, è presente il fabbricato anche se in maniera non chiarissima data la scarsa definizione della foto.
- Dalla foto aerea risalente all'anno 1965 (Allegato n. 14), visionabile dall'archivio "geoscopio" della Regione Toscana, vediamo la sagoma del fabbricato.
- Nella planimetria protocollo n. 926 del 15/5/1974 (Allegato n. 4) è riportato il vano scala e solo due vani sovrapposti, al piano terra ed al piano primo, planimetria poi allegata all'atto Notaio Dario Dalle Luche del 10/04/1974 repertorio 7037 (Allegato n. 13); nell'atto stesso a pag. 2 nella descrizione dell'immobile si parla di vano scale... e di *un vano al piano terra ed un vano al piano primo*.
- Descrizione simile nell'atto Notaio Luigi Cattaneo del 4/6/2004 repertorio 8232 (Allegato 12) *fabbricato ad uso civile abitazione a due piani fuori terra.... Costituito da al pian terreno un vano, al piano primo un vano.. oltre sito pertinenziale*; nell'atto si dichiara un'epoca

di costruzione del bene trasferito anteriore al 1/9/1967;

Da quanto potuto apprendere dalla documentazione disponibile sembrerebbe che in data anteriore al 1/9/1967 esisteva la consistenza rappresentata sulla planimetria catastale dell'anno 1974, due vani su due piani e vano scala; quindi il resto del fabbricato non esisteva prima dell'anno 1967 e dovrebbe essere stato realizzato dopo l'anno 2004.

- Sull'atto di provenienza 22/10/2009 repertorio 18948 (Allegato n. 10), con il quale la società ██████████. acquista il bene immobile, la descrizione dell'immobile non è chiarissima (*fabbricato ad uso civile abitazione a due piani fuori terra, da cielo a terra con tutti i vani ed i membri che lo compongono, costituito da 2 vani catastali, oltre sito pertinenziale esclusivo.... Art. 3 la vendita avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'ente immobiliare si trova, sono compresi annessi e connessi...*) nell'atto si dichiara un'epoca di costruzione del bene trasferito anteriore al 1/9/1967
- Sulla fotografia aerea risalente all'anno 2009 (Allegato n. 11) rinvenuta nell'archivio informatico "geoscopio" della Regione Toscana, risultano esistenti i corpi edilizi posti sul retro del fabbricato, non la tettoia in legno ubicata verso Via Renella.

Da quanto sopra possiamo dedurre che la porzione di immobile rappresentata sulla planimetria catastale dell'anno 1974, due vani su due piani e vano scala, esisteva prima dell'anno 1967 e con molta probabilità prima dell'anno 1942, mentre i corpi edilizi posti sul retro, quindi comprendenti il vano accessorio al piano terra, il bagno al piano ammezzato, il bagno al piano primo e la loggia esterna sono stati realizzati nel periodo compreso tra l'anno 1974 e l'anno 2009.

**Abusi edilizi riscontrati** (vedi planimetria allegato n. 7 con riportato le parti del fabbricato ritenute realizzate abusivamente):

- 1- Corpo edilizio posto sul retro del fabbricato che comprende vano accessorio al piano terra e bagno al piano primo.
- 2- Loggia posta sul retro
- 3- Porticato in legno posto sulla facciata principale verso Via Renella
- 4- Soppalco precario realizzato nel vano scala
- 5- Corpo edilizio posto su retro che comprende il bagno al piano ammezzato.
- 6- Balcone posto sulla facciata verso Via Renella.

### **Destinazione Urbanistica del lotto**

Il fabbricato e l'area che sta tra il fabbricato stesso e Via Renella, secondo il Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Montignoso è posto in zona di:

Zone omogenee di tipo "B" sottozona "B1" (Art. 43 delle NTA) per le quali è previsto

*1. Caratteristiche prevalenti*

*Tali zone corrispondono a parti del territorio ormai sature, cioè morfologicamente concluse e totalmente edificate in base a piano di intervento attuativo unitario di carattere sia pubblico che privato.*

*2. Destinazioni d'uso previste*

*Vanno mantenute le destinazioni d'uso esistenti. Il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso limitatamente al P.T. degli edifici e compatibilmente con l'impianto tipologico e strutturale esistente, che non va modificato, in relazione all'inserimento di attività commerciali con strutture di vendita del tipo "esercizi di vicinato" e del tipo "medie strutture di vendita" o direzionale o piccole attività di artigianato di servizio o produttivo compatibile con la residenza. Le nuove medie strutture di vendita non possono superare, fra superficie di vendita e ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale, il limite di 400 mq.*

*3. Modalità di intervento*

*Non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti. Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia nei limiti dell'involucro esistente e con mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti. Nel solo caso di edifici esistenti, di valore nullo, ad un solo piano fuori terra è ammessa la sopraelevazione di un piano.*

La porzione del lotto posta sul retro del fabbricato è ubicata in zona Zone omogenee di tipo "B" sottozona "B2"

Sulla "carta della pericolosità idraulica" il lotto è e compresa tra le zone

“I.2 – Aree a pericolosità idraulica media” (Allegato n. 9)

**Sanabilità degli abusi**

- 1- Corpo edilizio posto sul retro del fabbricato che comprende vano accessorio al piano terra e bagno al piano primo.

Abuso non sanabile per mancanza della distanza minima dai confini di mt 5.00; corpo previsto di demolizione (la relativa superficie si esclude dalla valutazione).

- 2- Loggia posta sul retro

Abuso non sanabile; corpo previsto di demolizione (la relativa superficie si esclude dalla valutazione).

- 3- Porticato in legno posto sulla facciata principale verso Via Renella

Abuso non sanabile per mancanza della distanza minima dai confini di mt 5.00; corpo previsto di demolizione (la relativa superficie si esclude dalla valutazione).

- 4- Soppalco precario realizzato nel vano scala

Trattasi di opera di modesta entità e di scarso valore non sanabile; se ne prevede la demolizione e la superficie si esclude dalla valutazione

- 5- Corpo edilizio posto su retro che comprende il bagno al piano ammezzato

Abuso sanabile in applicazione dell'art. 38 del Regolamento Edilizio che recita:

*ART. 38 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (Leggera e Pesante); 1. Ristrutturazione Edilizia Leggera.....;*

*2) .....*

*3) le addizioni volumetriche non ritenute trasformazioni urbanistiche ed edilizie secondo quanto indicato dalla L.R. 52/99: - per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale fino a mq 14 di S.C. da terra a tetto o in alternativa di S.U.L.;*

In sostanza è possibile sanare addizioni volumetriche che rientrino nella tipologia di “adeguamento igienico funzionale”, fino alla superficie massima di 14 mq di superficie coperta da terra a tetto o in alternativa SUL; tutto ciò salvo approvazione degli uffici comunali

- 6- Balcone posto sulla facciata verso Via Renella.



Abuso sanabile con attestazione di conformità in sanatoria, salvo approvazione degli uffici comunali

### Costi da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile

In considerazione degli abusi edilizi riscontrati si è calcolato i costi che si devono sostenere per regolarizzare il fabbricato, che comprendono:

OPERA ABUSIVA	INTERVENTO	COSTO
1- Corpo edilizio posto sul retro del fabbricato che comprende vano accessorio al piano terra e bagno al piano primo	Demolizione del corpo abusivo, conferimento in discarica del materiale di risulta e ripristino dello stato dei luoghi con le opportune opere murarie	4.000,00 €
2- Loggia posta sul retro	Smontaggio della copertura (Struttura e manto) che forma la loggia, conferimento in discarica del materiale di risulta e ripristino dello stato dei luoghi	500,00 €
3- Porticato in legno posto sulla facciata principale verso Via Renella	Smontaggio degli elementi che compongono il pergolato, conferimento in discarica del materiale di risulta e ripristino dello stato dei luoghi	400,00 €
4- Soppalco precario realizzato nel vano scala	Smontaggio degli elementi che compongono il soppalco, conferimento in discarica del materiale di risulta e ripristino dello stato dei luoghi	400,00 €
5 - Corpo edilizio posto su retro che comprende il bagno al piano ammezzato 6- Balcone posto sulla facciata verso Via Renella.	Spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori, oneri e sanzioni da sostenere per la sanatoria delle opere abusive, compresi gli adempimenti in materia i sicurezza sui cantieri edili	6.000,00 €
Imprevisti		1.000,00 €
<b>COSTI TOTALI DA SOSTENERE PER LA SANATORIA DEGLI ABUSI</b>		<b>12.300,00 €</b>

Il costo di € 12.300,00 da sostenere per eliminare o sanare le opere abusive saranno detratti dal valore di stima dell'immobile.

**Occupazione** – l'immobile è occupato  che è l'amministratore unico e legale rappresentante della società 

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

**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 dell'unita' in perizia, il valore del bene 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 tecnici dell'immobile

PARAMETRO	DESTINAZIONE	PIANO	DIMENSIONE	
<b>PORZIONE DI FABBRICATO EDIFICATA IN MANIERA REGOLARE</b>				
Superficie utile	Abitazione	Terra e primo	mq	60,00
Superficie Lorda	Abitazione	Terra e primo	mq	84,00
<b>POZIONE DI FABBRICATO ABUSIVA SUSCETTIBILE DI SANATORIA</b>				
Superficie utile	Abitazione (Bagno)	Ammezzato	mq	4,90
Superficie Lorda	Abitazione (Bagno)	Ammezzato	mq	6,90
Superficie	balcone	Primo	mq	6,90
<b>TERRENO</b>				
Superficie catastale del lotto			mq	212,00
Terreno libero (Giardino)			mq	150,00

### Valutazione dell'immobile

PARAMETRO	DESTIN	PIANO	DIM.	Euro/mq	VALORI UNITARI EURO
<b>PORZIONE DI FABBRICATO EDIFICATA IN MANIERA REGOLARE</b>					
Sup. Lorda	Abitazione	T e 1	mq 79,00	x € 1.750,00	= € 138.250,00
<b>POZIONE DI FABBRICATO ABUSIVA SUSCETTIBILE DI SANATORIA</b>					
Sup. Lorda	Abitazione	Ammezzato	mq 6,90	x € 1.300,00	= € 8.970,00
Superficie	Balcone	Primo	mq 6,90	x € 400,00	= € 2.760,00
<b>Terreno</b>					
Superficie	Giardino		mq 150	x € 20,00	= € 3.000,00
<b>VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE</b>					<b>€ 149.980,00</b>

### DECURTAZIONI

A sottrarre le spese da sostenere per la regolarizzazione degli atti catastali, che sono state determinate in	-€ 2.500,00
A sottrarre le spese necessarie alla regolarizzazione delle opere abusive riscontrate, comprendenti, spese di demolizione e ripristino, spese tecniche di progettazione e direzione lavori, sanzioni amministrative, adempimenti in materia di sicurezza	-€ 12.300,00
<b>VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE</b>	<b>€ 135.180,00</b>



Valore di vendita dell'immobile periziato € 135.1800,00

**Provenienza** – I diritti di 1/1 piena proprietà sull'immobile in stima sono pervenuti alla società [redacted] a seguito di rogito notaio Luigi Cattaneo del 22/10/2009 repertorio n. 18948, trascritto il 27/11/2009 al n. 7672 di particolare (Allegato n. 10).

### 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 e di € 300.000,00 a favore Della [redacted], iscrizione del 27/10/2009 n. 1777 del reg. part.;
2. Ipoteca volontaria e di € 110.000,00 a favore Della [redacted], iscrizione del 20/09/2010 n. 1585 del reg. part.;
3. Verbale di pignoramento immobiliare a favore di [redacted], trascrizione del 08/02/2012 n. 939 del reg. part.
4. Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della [redacted], trascrizione del 09/05/2017 n. 2890 di particolare

### Trascrizione della Sentenza dichiarativa di fallimento

Il CTU ha provveduto ad effettuare la trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento:

trascrizione del 09/05/2017 n. 2890 di particolare (Allegato n. 15)

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 09/06/2017

Il C.T.U  
Arch. Marco Bondielli

