

TRIBUNALE DI MASSA
Sezione Fallimenti

Fallimento “Autotrasporti F.Ili Mosti di

& C. S.N.C. R.F. 22-2011

GIUDICE DELEGATO: DOTT. LINO MARIA GIUNTOLI

CURATORE : DOTT. Davide Benedini

AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Architetto Maurizio Bertelloni, libero professionista iscritto all’Ordine degli Architetti della provincia di Massa Carrara al N 246, con studio professionale in Massa Via Armando Angelini n. 35, con dispositivo del 17 ottobre 2024 è stato incaricato dal Dott. Lino Maria Giuntoli, quale Giudice delegato al “ *Fallimento Autotrasporti di* & C. S.N.C. “, di procedere all’aggiornamento della perizia di stima precedentemente redatta e depositata in Cancelleria in data 16 agosto 2011, con successiva integrazione in data 8 giugno 2012.

Eseguiti i necessari accertamenti, indagini e rilievi dei beni immobili interessati dalla valutazione, si è proceduto all’aggiornamento della relazione di stima, così da poter fornire un quadro aggiornato della situazione, il tutto come di seguito meglio descritto.

BENI IMMOBILI

Individuazione dei beni

I beni sono posti in Comune di Massa Via dei Mori n° 24 e sono costituiti da un vasto appezzamento di terreno, attualmente utilizzato (almeno in parte) come deposito a cielo aperto per la sosta ed interventi manutentivi di grossi autocarri adibiti al trasporto di materiale ed escavatore cingolato.

All’interno del terreno sono presenti varie costruzioni e/o manufatti, alcuni dei quali svolgono un ruolo accessorio all’attività di deposito, mentre altri hanno una destinazione che non ha alcuna correlazione con l’attività svolta.

I beni sono accessibili mediante stradello privato di collegamento alla strada pubblica di Via dei Mori, e sono facilmente raggiungibili percorrendo il Viale della Repubblica, quindi svoltando a

destra immediatamente prima del sottopasso autostradale. Il primo tratto di via dei Mori, che è l'unico percorribile anche in doppio senso, corre parallelamente alla sede autostradale e termina, prima della svolta verso monti, direttamente in corrispondenza dello stradello privato come in precedenza descritto.

In Catasto Terreni il tutto è censito al foglio n° 141 con i seguenti identificativi:

- particella n° 162, Sem. Irr. Classe 3^a superficie mq 950, RD € 6,13 RA € 2,45
- particella n° 183, Sem. Irr. Classe 3^a superficie mq 517, RD € 3,34 RA € 1,34
- particella n° 1921, Sem. Irr. Classe 3^a superficie mq 1.413, RD € 9,12 RA € 3,65
- particella n° 1923, Frutteto Classe U superficie mq 225, RD € 5,23 RA € 1,98
- particella n° 2145 Ente Urbano di mq 895.

per una superficie catastale complessiva di mq 4.000.

In catasto Urbano è censita la sola particella catastale n° 2145 (già particella n° 1925) con i seguenti identificativi:

- Via Gioconda n° 13 piano Terra Categoria A/3 classe 3^a consistenza vani 3,5 rendita € 290,51

In allegato si riporta l'estratto di mappa catastale con evidenziato in rosso l'intera proprietà (All. n° 1), la visura catastale (All. n° 2) ed uno stralcio prelevato dalla mappa satellitare per una miglior identificazione ed ubicazione dei beni (All. n° 3).

Provenienza

I beni sono pervenuti alla Società "*Autotrasporti F.Ili* & C. S.N.C.", in forza dei seguenti titoli:

- con atto di compravendita formalizzato mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Fornaciari Chittoni Carlo in data 26/05/1999 Numero repertorio 19957, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 14/06/1999 numero registro

particolare 3612, il sig. _____, nato _____ cedeva il suo diritto di proprietà per le seguenti quote:

- quanto alla quota di 73/100 alla ditta : “ Autotrasporti F.Ili & C. S.N.C.”
- quanto alla quota di 13,5/100 in regime di comunione legale con il sig. _____
- quanto alla quota di 13,5/100 in regime di comunione legale con la sig.ra _____,

sui seguenti appezzamenti di terreno:

foglio n° 141 particella n° 162 di mq 950

Foglio n° 141 particella n° 185 di mq 1.830

Foglio n° 141 particella n° 182 di mq 1.543

Foglio n° 141 particella n° 183 di mq 517

Foglio n° 141 particella n° 184 di mq 670

- con atto di divisione a rogito Notaio Morichelli vertere di Aulla in data 09/09/1999 Numero repertorio 42295, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara al n° registro particolare 9145, la ditta “ Autotrasporti F.Ili _____ & C. S.N.C.” ed i sigg.ri _____ procedevano allo scioglimento della comunione sui terreni in precedenza acquistati con scrittura privata autenticata del 26/05/1999, attribuendosi in proprietà esclusiva i seguenti beni immobili:

- quanto alla ditta “ Autotrasporti F.Ili _____ & C. S.N.C., la piena proprietà degli appezzamenti di terreno censiti in Catasto al foglio n° 141 con le particelle di cui ai numeri 1921 ¹⁾ -162-183-1923 ²⁾-1925 ³⁾;

- quanto ai sigg.ri _____ la piena proprietà degli appezzamenti di terreno censiti in Catasto al foglio n° 141 con le particelle di cui ai numeri 1920 ¹⁾-1922²⁾- 1924³⁾ ;

note : ¹⁾- le particelle catastali nn. 1921 e 1920 derivano dal frazionamento della particella catastale n°182;

²⁾- le particelle catastali n.1923 e 1922 derivano dal frazionamento della particella catastale n°184;

³⁾- le particelle catastali n.1925 e 1924 derivano dal frazionamento della particella catastale n°185;

Trascrizioni ed iscrizioni oltre a quelle riportate nei titoli di provenienza

- Trascrizione registro particolare numero 9146 Conservatoria RR.II. di Massa Carrara relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso come da atto pubblico Notaio Morichelli Vertere con sede ad Aulla in data 09/09/1999 Rep. N.42295.

Si tratta della costituzione di una servitù di passo a piedi, veicoli ed autoveicoli, a favore del terreno di proprietà dei sigg.ri _____ distinto con le particelle catastali N° 1920-1922 e 1924 del foglio n° 141, a carico del terreno di proprietà della società “ Autotrasporti F.Ili _____ & C. S.N.C.”. La porzione gravata di passo (particella n° 1921) resta altresì gravata della servitù di passaggio ad adeguata profondità di condutture per acqua, gas, telefono, energia elettrica e quant’altro. Sempre a favore del medesimo terreno.

- Trascrizione registro particolare numero 3491 Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, relativa alla costituzione di diritti reali a titolo oneroso, come da scrittura privata con sottoscrizione autentica del Notaio Dalle Luche Dario di Massa, Rep. N. 50953 del 02/05/2001. Si tratta in sintesi della costituzione di una servitù di passo a piedi ed autoveicoli, interrimento tubazioni acquedotto, metanodotto, luce, telefono, fognatura e quant’altro, a carico del terreno di proprietà della ditta “ Autotrasporti F.Ili _____ & C. S.N.C.”,

da esercitarsi sulla particella catastale n. 1921 ed a favore dei terreni di cui alle particelle N°1811 e 1812 dello stesso foglio n.14.

- Iscrizione Registro particolare numero 470 Conservatoria RR II di Massa Carrara, relativa all'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A., come da atto Notaio Alessandra Bianchi di Massa in data 23/03/2000 repertorio N. 33266. Ipoteca iscritta sui beni di cui al fg.141 particelle nn.162-1925-183-1921 e 1923 in Comune di Massa.
- Iscrizione Registro particolare numero 3164 Conservatoria RR.II. Massa Carrara, relativa all'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Cassa di Risparmio di Carrara S.p.A., come da atto Notaio Luigi Cattaneo di Montignoso in data 27/12/2006 repertorio n. 14529/5079. Ipoteca iscritta sui beni di cui al fg. 141 particelle nn. 162-183-1921-1923 e 1925 nel Comune di Massa.
- Trascrizione registro particolare n. 4892 del 01/08/2011, relativa all'atto giudiziario di cui alla sentenza dichiarativa di fallimento Tribunale di Massa in data 27/05/2011. Trascrizione sui beni di cui al foglio n. 141 particelle n. 1921-162-183-1923-1925, a favore della massa creditori fallimento della Società Autotrasporti F.Ili & C. S.N.C..
Le relative visure con note di trascrizione ed iscrizione sono state tutte allegate alla precedente perizia di stima.
- Successivamente alla data del 01/08/2011 non risultano ulteriore formalità, come da visura ispezione ipotecaria allegata (All. n°4).

Descrizione e consistenza dei beni

Come già detto, si tratta di un appezzamento di terreno costituito dall'unione di varie particelle, della superficie catastale complessiva di mq 4.000, ubicato in Comune di Massa Via dei Mori n° 24 ed attualmente adibito, per la maggior parte a piazzale per il deposito di grossi automezzi ed altre

attrezzature pesanti, ed in parte ad area di pertinenza di manufatti, anche ad uso residenziale, edificati in assenza di regolari titoli edilizi.

Per accertare la reale consistenza del terreno, è stato effettuato un rilievo, sulla base del quale è stata redatta una planimetria generale in scala 1:250, rappresentativa dello stato del terreno con sovrapposto la situazione catastale: (All. n.5).

Dal rilievo effettuato e dall'esame dell'elaborato tecnico successivamente predisposto, si traggono le seguenti informazioni aggiuntive:

- la superficie del terreno recintata, risulta avere una consistenza effettiva di mq 3.155 di cui circa 2.500 mq adibiti a piazzale ed all'interno di quest'ultimo sono altresì presenti varie costruzioni e/o manufatti; una parte di circa mq 655, costituisce di fatto una resede ad uso pertinenza/giardino di altri manufatti, tutti indistintamente realizzati in assenza di titoli edilizi;
- una porzione del terreno di circa mq 540, risulta di fatto occupata dallo stradello che collega la proprietà con la Via dei Mori e che corre parallelamente alla recinzione lato mare, a servizio dei terreni di cui agli attuali mappali nn. 1811 e 1812, come da servitù regolarmente costituita;
- una porzione di terreno di circa mq 305, è costituita da una striscia parallela allo stradello descritto al punto precedente, oltre la linea che delimita lo stesso sul fronte lato mare; di fatto si tratta di una porzione di terreno residuale che non ha un effettivo utilizzo come deposito.

La parte del terreno che è adibita a deposito risulta interamente recintata ed oltre all'ingresso principale, è presente un secondo ingresso, sempre carrabile, lungo lo stradello che corre verso il lato mare a servizio di proprietà di terzi. All'interno del terreno è stata ulteriormente delimitata con siepe divisoria, un'area in parte a verde e in parte pavimentata con ghiaino, sulla quale sono

installate e/o realizzate alcune strutture, principalmente di tipo prefabbricato, in totale assenza dei necessari titoli edilizi.

Altri manufatti e/o costruzioni, più o meno precarie, sono presenti all'interno del terreno ed a completezza dell'indagine, si ritiene comunque necessario fornire una descrizione sintetica delle varie opere eseguite all'interno dell'area.

Ai fini di una più precisa individuazione, le varie costruzioni sono state inserite nella planimetria generale in scala 1:250 (All. n.5) e per ognuna di esse è stata poi redatta una pianta tipologica con relative dimensioni; altri manufatti costituiti da strutture precarie e facilmente amovibili tipo container, non sono stati riportati; il tutto come meglio risultante dall'elaborato grafico specificatamente redatto (All. n. 6) e dalla documentazione fotografica (All. n. 7 comprendente n.22 fotografie).

MANUFATTO LETTERA A)-

E costituito dall'aggregazione di tre corpi di fabbrica, di cui il primo comprende una costruzione ad un solo piano fuori terra con struttura prefabbricata in pannelli coibentati tipo sandwich e finitura a vista interna ed esterna, avente dimensioni planimetriche di circa metri 9,00x5,90, con una copertura a capanna ed altezze esterne variabili da un minimo di metri 3,00 ad un massimo di metri 3,70; è suddiviso internamente in tre locali ed un piccolo ripostiglio, oltre a piccolo loggiato antistante l'ingresso, il tutto attualmente adibito ad abitazione.

Il secondo corpo di fabbrica è costituito da un manufatto anch'esso con struttura prefabbricata, tipo box container, delle dimensioni esterne di metri 3,00 x2,00, elevato per un solo piano fuori terra e con copertura piana, avente altezza esterna di metri 2,40; è posto in aderenza alla parete lato monti del corpo di fabbrica principale descritto in precedenza ed è adibito a servizio igienico, con accesso dall'interno dell'abitazione.

Il terzo corpo di fabbrica è costituito da una tettoia con relativa pavimentazione, edificata in aderenza alla parete lato levante della costruzione principale, avente una struttura portante in profili metallici di varia tipologia con copertura ad unica falda inclinata in pannelli coibentati grecati, dimensioni planimetriche di circa metri 5,65 x 8,80, con altezze esterne variabili da un minimo di metri 2,30 ad un massimo di metri 3,00; presenta una parziale tamponatura in muratura sui fronti lato mare e monti, mentre sul fronte lato Viareggio risulta interamente tamponata.

I tre corpi di fabbrica, formano di fatti un'unica costruzione, completata sui lati esterni da marciapiede e camminamenti.

MANUFATTO LETTERA B)-

Si tratta di un manufatto allo stato grezzo con struttura in muratura, delle dimensioni esterne di metri 2,27x3,53 ad un solo piano fuori terra, con copertura a capanna in pannelli grecati tipo sandwich ed altezze esterne variabili da un minimo di metri 1,90 ad un massimo di metri 2,20; il manufatto si presenta allo stato grezzo ed è adibito a deposito-magazzino.

MANUFATTO LETTERA C)-

Si tratta di una costruzione in muratura che si eleva per un solo piano fuori terra, avente dimensioni planimetriche esterne di metri 3,63x3,72, con copertura ad unica falda inclinata realizzata in pannellature grecate coibentate e con altezze esterne variabili da un minimo di metri 3,10 ad un massimo di metri 3,50; è presente un marciapiede della larghezza di metri 1,00 sui fronti lato mare, monti e Viareggio e della larghezza di metri 1,25 sul fronte lato Carrara; inoltre in continuità con il marciapiede sul solo fronte lato monti, è stata realizzata una soletta cementizia attualmente allo stato grezzo, avente dimensioni di metri 6,53 x 4,75. Il manufatto è dotato di infissi, completo in ogni parte e presumibilmente utilizzato come deposito – magazzino.

MANUFATTO LETTERA D

Si tratta di una vera e propria casa prefabbricata in legno, posizionata su una porzione di terreno che è stata preventivamente rialzata, andando a modificare artificialmente l'originario andamento naturale; comprende la casa vera e propria ed un ampio spazio pavimentato esterno, principalmente sviluppato sul fronte lato Viareggio, con marciapiedi che girano sugli altri tre lati.

Il fabbricato presenta dimensioni planimetriche esterne di metri 6,80 x 7,20 per una superficie coperta di mq 49 ed ha una copertura a capanna con ampie gronde a sbalzo e manto in tegole di laterizio; le altezze interne variano da un minimo di metri 2,38 ad un massimo di metri 3,50. internamente si compone di un locale ad uso pranzo-cucina-soggiorno, piccolo disimpegno, bagno e due camere, mentre gli spazi esterni, per una superficie complessiva di circa mq 73, sono tutti pavimentati.

Il fabbricato risulta attualmente inagibile a causa di cedimenti del piano di calpestio della pavimentazione interna che è stata evidentemente realizzata in mancanza di adeguate opere di fondazione; alla data del sopralluogo infatti le pavimentazioni interne ed il relativo sottofondo, risultavano integralmente manomessi.

MANUFATTO LETTERA E

Si tratta di un manufatto con struttura prefabbricata, tipo box container, delle dimensioni planimetriche esterne di metri 4,50 x 2,50 ed altezza di metri 2,25, elevato per un solo piano fuori terra, con sovrastante ulteriore copertura in ondulina plastificata; poggia su soletta cementizia ed è dotato di piccolo marciapiede. Viene presumibilmente utilizzato come deposito –magazzino.

MANUFATTO LETTERA F

Si tratta di una struttura precaria, tipologicamente assimilabile ad una tettoia ma non efficacemente ancorata al suolo e priva di copertura stabile: è costituita da 4 colonne HEA 140 collegate nella parte superiore da n°2 capriate e correnti trasversali, con sovrastante telo in pvc malamente fissato e che copre solo parzialmente la tettoia. Le dimensioni planimetriche misurate

al filo esterno delle colonne, risultano di metri 8,14 x 4,60 mentre le altezze variano da un minimo di metri 4,00 ad un massimo di metri 4,80; è presente una pavimentazione costituita da una soletta cementizia, che si estende oltre la tettoia per altri metri 4,80.

In aderenza al manufatto è stata realizzata una struttura cementizia, in parte mediante impiego di pannelli cementizi prefabbricati semplicemente poggiati sul terreno, per formare una fossa destinata alla manutenzione degli automezzi.

ALTRI MANUFATTI

Da segnalare infine che sono presenti altri manufatti metallici, tipo container marittimi, che però sono semplicemente appoggiati e quindi facilmente rimovibili.

Destinazione urbanistica

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Massa, l'area ricade per la maggior parte nel tessuto identificato come *“ edifici ed aree a carattere artigianale/produttivo (Art.38-42 NTA) “* ed in minor parte nel tessuto identificato come *“ CD_MBD sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità (Art. 30 NTA)“*; una porzione di terreno per una profondità di circa 30 metri, è interessata dalla *“ fascia di rispetto autostradale (Art. 137 NTA)“*.

La stralcio del vigente RU (All. n. 8) riporta nel dettaglio la destinazione urbanistica dell'area.

Legittimità delle varie costruzioni/manufatti presenti sull'area

Sono stati effettuati controlli presso il competente Ufficio Urbanistica del Comune di Massa, al fine di verificare se i manufatti edificati, così come tutte le relative trasformazioni, attuate anche a mezzo di alterazione dell'originario andamento del terreno, nonché la trasformazione dell'area per poterla utilizzare come deposito a cielo aperto di autocarri ed altri mezzi di grosse dimensioni, sia stata autorizzata da legittimi edilizi, ivi compreso eventuali titoli conseguenti a sanatorie straordinarie (rif. condono edilizio).

Dalle ricerche effettuate è emerso che non sono stati rilasciati titoli di alcun genere per le opere varie eseguite nel terreno e per la sua attuale destinazione.

Ne consegue che ogni manufatto o costruzione esistente, così come ogni successiva trasformazione avvenuta a mezzo dell'esecuzione di opere edili o comunque di trasformazioni artificiali, deve intendersi del tutto illegittima.

In riferimento a tale stato di illegittimità, si fa rilevare che non è possibile procedere alla presentazione di istanze di sanatoria di tipo ordinario in base alla legislazione nazionale e regionale vigente, in quanto tutte le costruzioni sono in contrasto con le vigenti normative urbanistiche.

Non si rientra neppure nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della Legge 47/1985, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene o si procede, non sono di data anteriore all'entrata in vigore della legge 47/1985 e neppure delle successive due leggi di sanatoria straordinaria (31 dicembre 1993 per la Legge 724/1994 e 31 marzo 2003 per la Legge 4/2003).

Pertanto, nelle valutazioni che seguono, si considera il terreno per il suo valore intrinseco, senza tener conto dell'attuale utilizzo e dei manufatti/costruzioni/trasformazioni varie che su di esso sono stati installati e/o comunque realizzati; per questa motivazione, sarà necessario che gli stessi vengano preventivamente rimossi e/o demoliti e venga ripristinato lo stato del terreno antecedente a tutte le trasformazioni illegittimamente eseguite.

Conformità catastale

L'unico manufatto che risulta censito in catasto urbano è quello di cui al FG. 141 particella n.2145 Categoria A/3 classe 3^a consistenza vani 3,5 rendita € 290,51, che individua solo in parte il manufatto di cui alla lettera A, mentre tutti gli altri manufatti non risultano censiti al Catasto Urbano.

Si fa comunque rilevare che trattandosi di costruzioni totalmente illegittime, le stesse dovranno essere demolite e pertanto si dovrà riaggiornare anche la situazione catastale della particella n. 2145.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Prima di procedere alla valutazione economica dei beni come in precedenza descritti, occorre analizzare le condizioni generali e particolari che possono influire in senso positivo o negativo sul valore commerciale dei beni.

condizioni che influiscono negativamente:

- posizione ai margini della sede autostradale
- servitù di passaggio ed altro che gravano su una parte dei terreni a favore di terzi o comunque utilizzo di una porzione di area come strada di accesso;
- la striscia residuale dell'area a margine dello stradello e che si sviluppa parallelamente al tracciato autostradale, è difficilmente utilizzabile in quanto di fatto stralciata dal resto della proprietà;
- la destinazione urbanistica per la parte di terreno ricadente in “ edifici ed aree a carattere artigianale e produttivo “ non ammette la realizzazione di nuove costruzioni, in quanto limita gli interventi edificabili ai soli incrementi di superficie e/o volume per i fabbricati esistenti che già abbiamo una destinazione d'uso industriale/artigianale e che siano stati legittimati da regolari titoli edilizi;
- la destinazione urbanistica per la parte di terreno ricadente in “ CD_MBD sottosistema funzionale della città diffusa Media e Bassa Densità” non ammette la realizzazione di nuove costruzioni, in quanto limita gli interventi edificabili ai soli incrementi di superficie e/o volume per i fabbricati esistenti e che siano stati legittimati da regolari titoli edilizi.

condizioni che influiscono positivamente

- facile accessibilità;
- vicinanza al Viale della Repubblica ed alle principali vie di comunicazione;
- possibile utilizzo dell'area od almeno della parte dell' area ricadente in “ edifici ed aree a carattere artigianale e produttivo “ per eventuale area di stoccaggio- deposito ecc. per attività che siano compatibili con la destinazione urbanistica.

Ricerche di mercato

Sono state effettuate numerose ricerche di mercato per ricavare una scala di valori comparativi relativi ad immobili aventi simili caratteristiche per destinazione, consistenza e posizione equiparabile, anche eventualmente posti in altre parti del territorio comunale.

Per terreni che hanno una destinazione agricola, posti in aree pianeggianti e facilmente accessibili, si sono individuati valori commerciali da un minimo di 25 €/mq ad un massimo di 40 €/mq; i terreni in questione non hanno però una destinazione agricola e pertanto, seppur con tutte le limitazioni imposte dalla destinazione urbanistica, possono avere sicuramente una maggior appetibilità sul mercato, in quanto hanno un maggior valore intrinseco.

Dall'analisi di tutte le valutazioni e comparazioni, dopo aver operato le necessarie correzioni per tener conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili in questione, si ritiene corretto applicare all'area i seguenti valori unitari:

- porzioni di aree libere ed effettivamente utilizzabili = €/mq 45,00 x complessivi mq 3.155;
- porzioni di aree adibite a sede stradale , €/mq 35,00 x complessivi mq 540;
- porzioni di area residuali = €/mq 25,00 x complessivi mq 305,00;

e pertanto : (mq 3.155 x €/mq 45) + (mq 540 x €/mq 35) + (mq 305 x €/mq 25) = € 168.500,00.

Vanno poi considerati tutti costi da sostenere per la demolizione dei vari manufatti/costruzioni realizzate abusivamente e per il ripristino dell'area allo stato legittimo ed a tal scopo si considerano i seguenti costi:

- manufatto lettera A volume vuoto per pieno = $(9,00 \times 5,90 \times h \text{ media } 3,40) + (3,00 \times 2,00 \times 2,40) + (5,65 \times 8,80 \times h \text{ media } 2,65) = \text{mc } 327,00$
- manufatto lettera B volume vuoto per pieno = $(2,27 \times 3,53 \times h \text{ media } 2,05) = \text{mc } 16,00$
- manufatto lettera C volume vuoti per pieno = $(3,63 \times 3,72 \times h \text{ media } 3,30) = \text{mc } 45,00$
- manufatto lettera D volume vuoti per pieno = $(6,80 \times 7,20 \times h \text{ media } 3,00) = \text{mc } 147,00$
- manufatto lettera E volume vuoti per pieno = $(4,50 \times 2,50 \times h \text{ media } 2,25) = \text{mc } 25,00$

Per questi manufatti, in considerazione che si tratta per lo più di strutture prefabbricate o precarie, comunque facilmente smontabili anche per un eventuale riutilizzo in altro sito (fatta eccezione per i due corpi in muratura di cui alle lettere B e C), si stima un costo unitario medio di €/mc 40,00 e pertanto : $\text{totali mc } 560 \times \text{€/mc } 25,00 = \text{€ } 14.000,00$.

Vanno poi considerate le demolizioni , con successivo trasposto e conferimento in discarica, di tutte le solette cementizie pavimentate e/o allo stato grezzo, per complessivi mq 450,00, per le quali si stima un costo unitario medio di €/mq 30,00 e pertanto : $\text{totali mq } 450 \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 13.500,00$.

Infine consideriamo a corpo, i costi per lo smontaggio della struttura precaria di cui al manufatto lettera F, in € 1.000,00.

Complessivamente i costi necessari da sostenere per il ripristino dell'area ammontano ad € 28.500,00.

La valutazione finale del compendio immobiliare si ottiene pertanto sottraendo al valore in precedenza stimato di € 168.500,00, il costi da sostenere complessivamente per il ripristino dell'area allo stato legittimo, valutati in € 28.500,00 e pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta di $\text{€ } 168.500,00 - \text{€ } 28.500,00 = \text{€ } 140.000,00$.

Conclusioni

Il valore stimato dell'immobile oggetto del presente aggiornamento di perizia, ammonta ad € **140.000,00** (diconsi euro centoquarantamila/00)

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Elenco della documentazione allegata

- Allegato n° 1 : estratto mappa catastale
- Allegato n° 2 : visura catastale aggiornata
- Allegato n° 3 : estratto vista satellitare
- Allegato n° 4 : visura aggiornamento ispezione ipotecaria
- Allegato n° 5: planimetria generale stato di fatto in scala 1:250
- Allegato n° 6 : piante tipologiche manufatti vari
- Allegato n° 7 : documentazione fotografica (n°22 fotografie)
- Allegato n° 8: stralcio vigente Regolamento Urbanistico

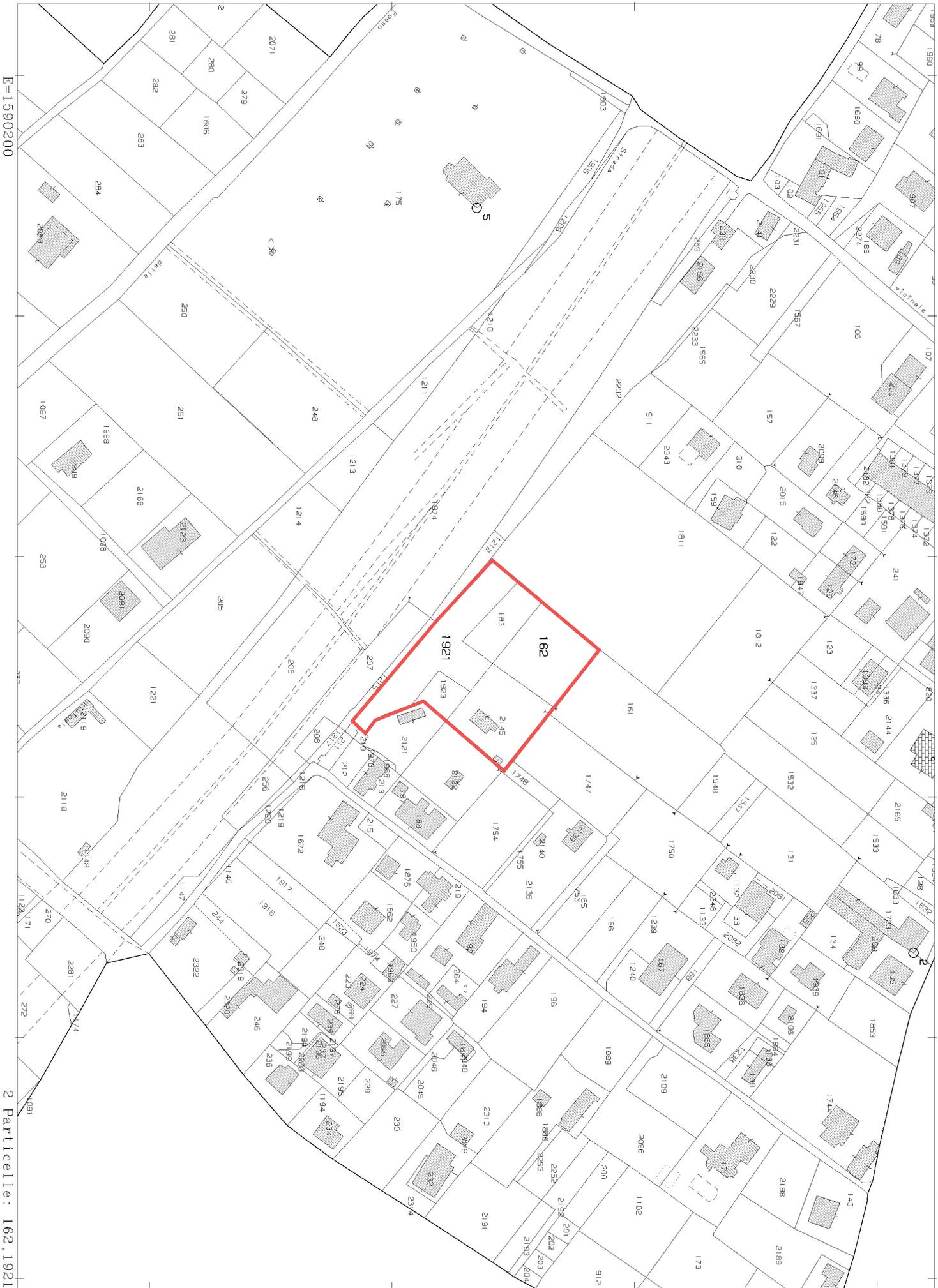
Massa, li 28 Gennaio 2025

Architetto Maurizio Bertelloni

Firmato digitalmente da

MAURIZIO BERTELLONI

CN = BERTELLONI MAURIZIO
O = Ordine degli Architetti
di Massa Carrara
C = IT



E=1590200

2 Particelle: 162,1921

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al **18/12/2024**

Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di **MASSA (F023)** provincia **MASSA****Soggetto richiesto:****AUTOTRASPORTI F.LLI**
00620550459**& C. S.N.C.** sede **MASSA (MS)** (CF:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1, di catasto terreni 4

**Immobile di catasto fabbricati -**
n.1**Causali di aggiornamento ed annotazioni****> Dati identificativi**Comune di **MASSA (F023) (MS)**
Foglio **141** Particella **2145**COSTITUZIONE del 12/12/2011 Pratica n. MS0124929
in atti dal 12/12/2011 COSTITUZIONE (n. 3982.1/2011)**Particelle corrispondenti al catasto terreni**
Comune di **MASSA (F023) (MS)**
Foglio **141** Particella **2145****> Indirizzo**

VIA GIOCONDA n. 13 Piano T

COSTITUZIONE del 12/12/2011 Pratica n. MS0124929
in atti dal 12/12/2011 COSTITUZIONE (n. 3982.1/2011)**> Dati di classamento**Rendita: **Euro 290,51**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3^a**, Classe **3**, Consistenza **4,5 vani**VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/12/2012
Pratica n. MS0129181 in atti dal 12/12/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38158.1/2012)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **81 m²**

Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **59 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
12/12/2011, prot. n. MS0124929

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. AUTOTRASPORTI F.LLI**

(**CF 00620550459**)

sede in MASSA (MS)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 12/12/2011 Pratica n.
MS0124929 in atti dal 12/12/2011 COSTITUZIONE (n.
3982.1/2011)

> **Totale Parziale**

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di MASSA (F023)

Numero immobili: **1** Rendita: **euro 290,51** Vani: **4,5**



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MASSA (F023) (MS)**

Foglio **141** Particella **162**

Partita: **95047**

Impianto meccanografico del 02/11/1976

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI
DA ESAMINARE

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 6,13 Lire 11.875**
agrario **Euro 2,45 Lire 4.750**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni:** I1A^{c)}

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**

Superficie: **950 m²**

Impianto meccanografico del 02/11/1976

> **Altre variazioni**

SCRITTURA PRIVATA del 26/05/1999 in atti dal
30/06/1999 (n. 1660.2/1999)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MASSA (F023) (MS)**
Foglio **141** Particella **183**
Partita: **95046**

Impianto meccanografico del 02/11/1976
**Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI
DA ESAMINARE**

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 3,34 Lire 6.463
agrario Euro 1,34 Lire 2.585

Impianto meccanografico del 02/11/1976

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: I1A^o**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
Superficie: **517 m²**

> **Altre variazioni**

SCRITTURA PRIVATA del 26/05/1999 in atti dal
30/06/1999 (n. 1660.1/1999)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MASSA (F023) (MS)**
Foglio **141** Particella **1921**
Partita: **95046**

FRAZIONAMENTO del 30/07/1999 in atti dal
30/07/1999 (n. 1706.3/1999)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 9,12 Lire 17.663**
agrario **Euro 3,65 Lire 7.065**

FRAZIONAMENTO del 30/07/1999 in atti dal
30/07/1999 (n. 1706.3/1999)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: I1A^o)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **3**
Superficie: **1.413 m²**



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **MASSA (F023) (MS)**
Foglio **141** Particella **1923**
Partita: **95046**

FRAZIONAMENTO del 30/07/1999 in atti dal
30/07/1999 (n. 1706.2/1999)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 5,23 Lire 10.125**
agrario **Euro 1,98 Lire 3.825**

FRAZIONAMENTO del 30/07/1999 in atti dal
30/07/1999 (n. 1706.2/1999)

Particella con qualità: **FRUTTETO** di classe **U**
Superficie: **225 m²**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 5 - totale righe intestati: 1**

> **1. AUTOTRASPORTI F.LLI
& C. S.N.C.**

(**CF 00620550459**)
sede in MASSA (MS)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 09/09/1999 Pubblico ufficiale MORICHELLI
VERTERE Sede AULLA (MS) Repertorio n. 42295 -
Prot. n.2623/1999 DIVISIONE Trascrizione n.
5782.1/1999 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti
dal 08/03/2000

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di MASSA (F023)

Numero immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 23,82** Reddito agrario: **euro 9,42** Superficie: **3.105 m²**

> **Totale generale**

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: **euro 290,51** Vani: 4,5

Catasto Terreni

Totale immobili: 4 Reddito dominicale: **euro 23,82** Reddito agrario: **euro 9,42** Superficie: **3.105 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

c) I1A: Irrigazione con acqua dei canali demaniali (irrigazione a scorrimento)

ALLEGATO N. 3

ESTRATTO DI VISTA SATELLITARE CON POSIZIONE INDICATIVA DELL'AREA



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

Data 18/12/2024 Ora 18:45:18
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T336747 del 18/12/2024

per denominazione
Richiedente BRTMRZ

Dati della richiesta

Denominazione:	AUTOTRASPORTI F.LLI	& C. S.N.C.
Sede:	MASSA(MS)	
Tipo ricerca:	Ristretta	
Periodo da ispezionare:	dal 02/08/2011 al 18/12/2024	
Tipo di formalità:	Tutte	

Situazione aggiornamento

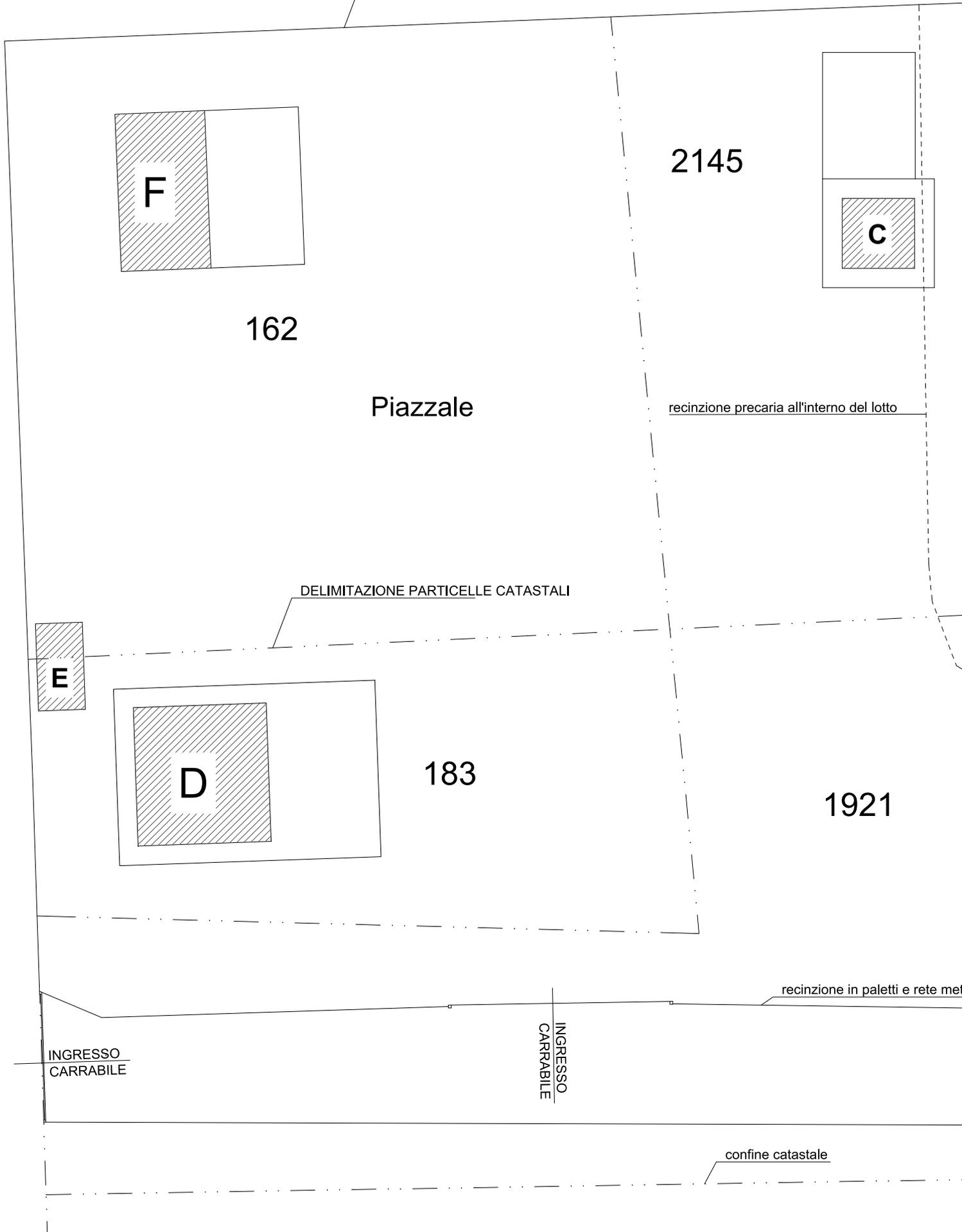
Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	18/12/2024
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1978 al	30/06/1987

Elenco omonimi

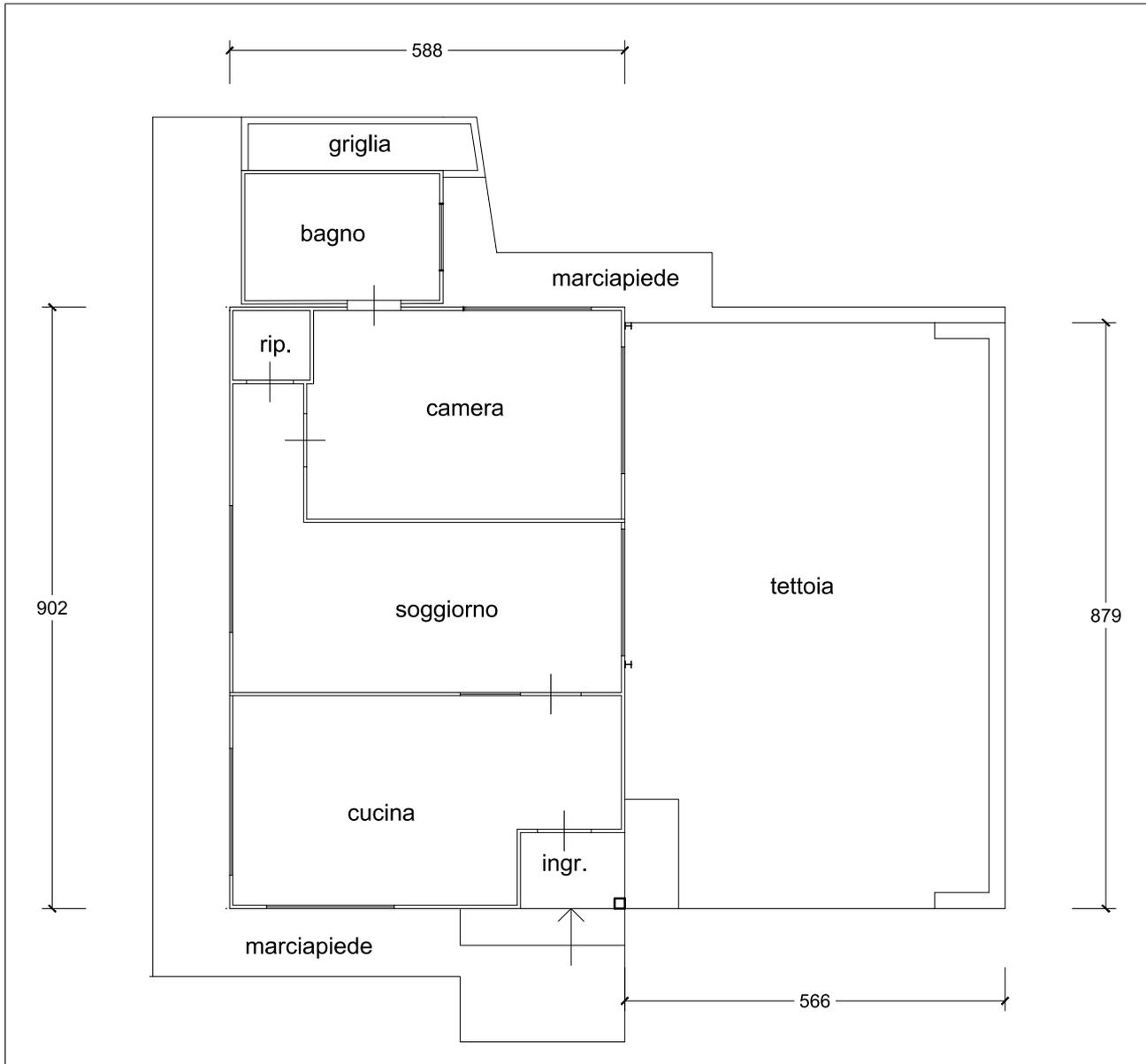
NON E' STATO REPERITO NESSUN SOGGETTO A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

PLANIMETRIA GENERALE SCALA 1 : 250

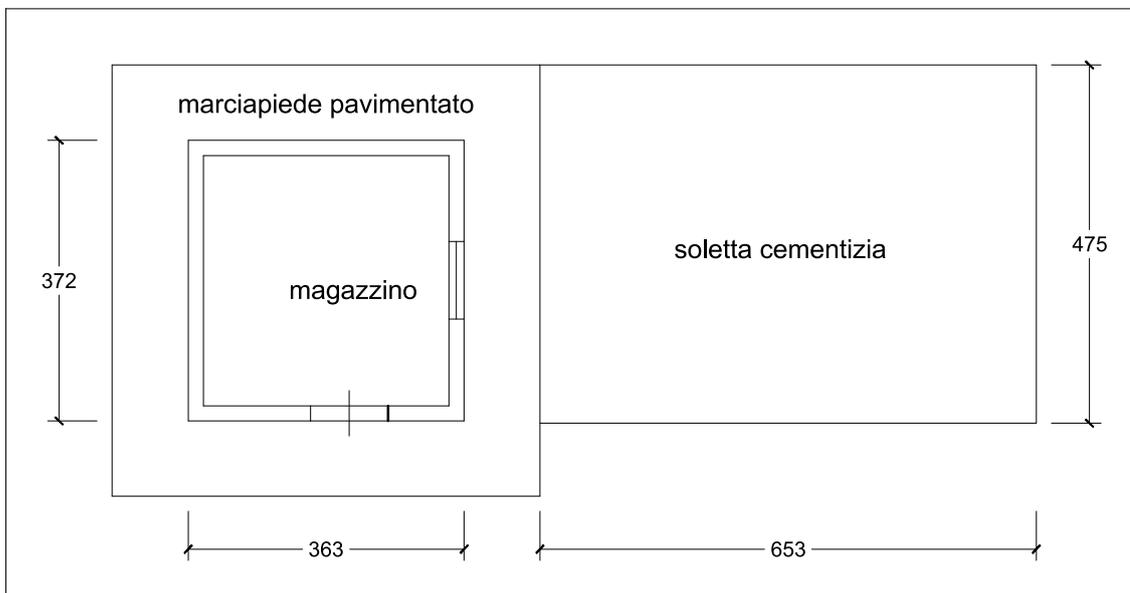
DELIMITAZIONE PARTICELLE CATASTALI COINCIDENTE CON RECINZIONE



Manufatto A



Manufatto C



ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 1 : MANUFATTO lettera "A" vista lato monti



Fotografia n° 2 : MANUFATTO lettera "A" vista lato mare

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 3 : MANUFATTO lettera "A" vista lato monti -Carrara



Fotografia n° 4 : MANUFATTO lettera "A" vista lato monti

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 5 : MANUFATTO lettera "A" vista l interno tettoia



Fotografia n° 6 : MANUFATTO lettera "A" vista interno tettoia

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

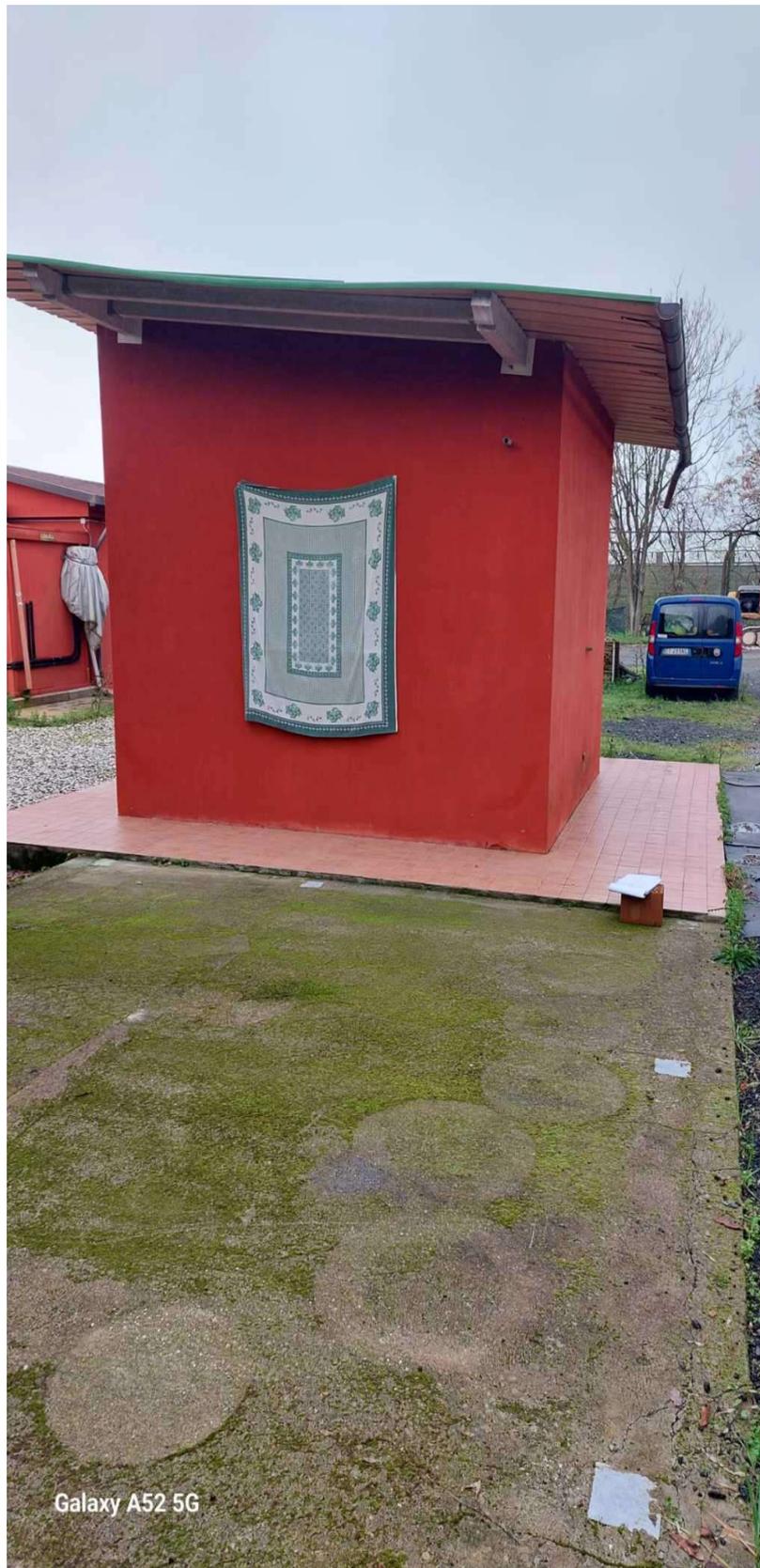


Fotografia n° 7 : MANUFATTO lettera " B" vista lato Carrara-mare



Fotografia n° 8 : MANUFATTO lettera "C" vista lato mare-Carrara

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 9 : MANUFATTO lettera "C" vista lato monti con attigua soletta cementizia

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 10 : MANUFATTO lettera "D" vista lato monti -Carrara



Fotografia n° 11 : MANUFATTO lettera "D" vista lato mare -Viareggio

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

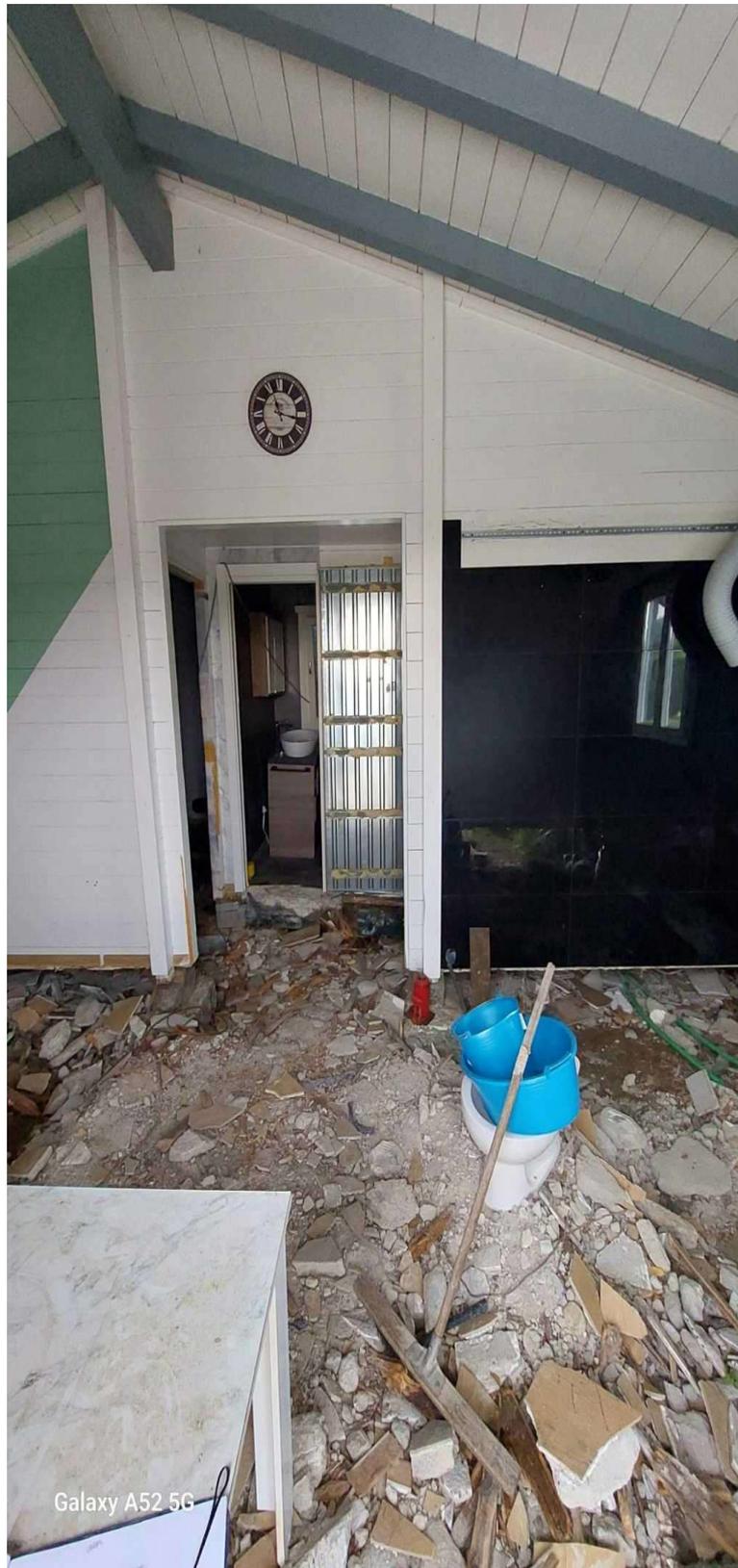


Fotografia n° 12 : MANUFATTO lettera "D" vista lato Carrara-mare



Fotografia n° 13 : MANUFATTO lettera "D" vista lato Carrara e manufatto lettera "E" vista lato mare-Viareggio

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 14 : interno manufatto lettera " D"

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 15 : MANUFATTO lettera "E" vista lato Viareggio



Fotografia n° 16 : MANUFATTO lettera "F" vista lato Viareggio

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 17 : fossa per manutenzione automezzi



Fotografia n° 18 : container marittimi ed altro materiale presente nell'area

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 19 : vista ingresso all'area



Fotografia n° 20 : vista interno area

ALLEGATO N. 7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Fotografia n° 21 : vista interno area



Fotografia n° 22 : vista interno area

ALLEGATO N. 8

STRALCIO DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

