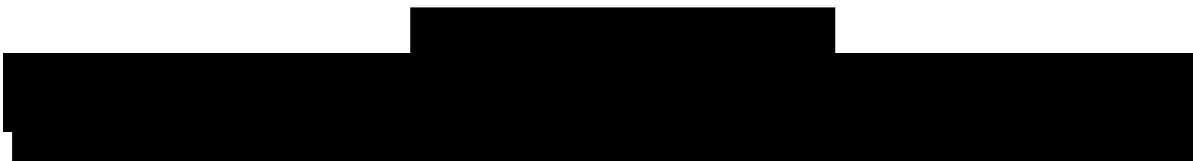




**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

FALLIMENTO R.F. n. 02/2024



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
DI BENI IMMOBILI E MOBILI**

Giudice Delegato : Dott. Alessandro PELLEGRINI
Curatori Fallimentari : Dott. Marco Pio LAVAGGI
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca MARTINI

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular blue stamp. The stamp contains the text: 'n. 186', 'Sezione A/a', and 'Architetto MARTINI Luca'. The stamp also features the text 'TRIBUNALE DI MASSA' and 'SEZIONE FALLIMENTARE' around the perimeter.

Architetto Luca Martini
Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa - Tel. 0585 877151 - Cell. 347 4760607
@mail: architetto.studiomartini@gmail.com - luca.martini@archiworldpec.it

Sommario

1.1. Premessa	4
1.2 Svolgimento delle operazioni peritali	5
1.3 Scopo e criterio di stima	5
1.3.1 Stima dei beni immobili	5
1.3.2 Criteri di calcolo della “superficie commerciale”	7
1.3.3 Stima dei beni mobili	8
1.4 Descrizione generale dei beni da stimare	9
1.4.1 Beni Immobili (PARTE 1 ^a).....	9
1.4.2 Beni Mobili (PARTE 2 ^a).....	9

Parte 1^a - Capannone artigianale Via Della Volpe n. 110

2 – DESCRIZIONE E VALUTAZIONE.....	10
2.1 Descrizione del bene	10
2.1.1 – Descrizione generale	10
2.1.2 – Descrizione del bene immobile	11
2.2 Descrizione catastale dei beni – Storica ultraventennale.....	12
2.3 Confini	13
2.4 Provenienza	14
2.5 Formalità iscritte.....	15
2.5 Inquadramento urbanistico	15
2.6 Conformità edilizia	16
2.6.1 Titoli edilizi	16
2.6.2 Abusi edilizi	18
2.7 Stato di possesso.....	19
2.7.1 Titolo di occupazione	19
2.7.2 Verifica congruità del canone.....	20
2.8 Valutazione del bene	24
2.8.1 Dati dimensionali – Calcolo della superficie commerciale:.....	24
2.8.2 - Valutazione del bene	25

Parte 1ª - Appartamento Via Piave n. 13/D

3 - DESCRIZIONE E VALUTAZIONE.....	26
3.1 Descrizione del bene	26
3.1.1 – Descrizione del compendio immobiliare	26
3.1.2 – Descrizione dell'appartamento.....	27
3.2 Dati catastali – Storica ultraventennale	28
3.3 Confini	29
3.4 Provenienza	29
3.5 Formalità iscritte.....	30
3.6 Pendenze condominiali.....	31
3.7 Inquadramento urbanistico	31
3.8 – Conformità edilizia	32
3.8.1 Titoli edilizi.....	32
3.8.2 Difformità riscontrate	33
3.8.3 Atto D'obbligo	34
3.9 Stato di possesso.....	34
3.10 Valutazione del bene	34
3.10.1 Dati dimensionali – Calcolo della superficie commerciale:.....	34
3.10.2 - Valutazione del bene	35

Parte 2ª - Beni mobili

4 - VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI	36
4.1. Premessa	36
4.2. Catalogazione dei beni mobili.....	37
4.3 Valutazione dei beni.....	38

Risultati delle valutazioni - Formazione dei lotti di vendita

5. RISULTATI DELLE VALUTAZIONI	39
6. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	40

Allegati

Capannone artigianale Via Passo Della Volpe n. 110

- Allegato n. 2.1** – Mappe catastali
- Allegato n. 2.2** – Visura catastale
- Allegato n. 2.3** – Planimetria catastale
- Allegato n. 2.4** – Elenco immobili
- Allegato n. 2.5** – Visure catasto terreni
- Allegato n. 2.6** – Rilievo dell'immobile
- Allegato n. 2.7** – Documentazione fotografica
- Allegato n. 2.8** – Atto provenienza
- Allegato n. 2.9** – Atto provenienza precedente
- Allegato n. 2.10** – Contratto di locazione
- Allegato n. 2.11** – Appendice al contratto di locazione
- Allegato n. 2.12** – Visura nominativa alla CRRII
- Allegato n. 2.13** – Formalità contro
- Allegato n. 2.14** – Formalità contro
- Allegato n. 2.15** – Lettera del Comune di Carrara
- Allegato n. 2.16** – Titolo edilizio
- Allegato n. 2.17** – Titolo edilizio
- Allegato n. 2.18** – Titolo edilizio

Appartamento Via Piave n. 13/D

- Allegato n. 3.1** – Mappe catastali
- Allegato n. 3.2** – Visura catastale
- Allegato n. 3.3** – Planimetria catastale
- Allegato n. 3.4** – Elaborato planimetrico
- Allegato n. 3.5** – Visure catasto terreni
- Allegato n. 3.6** – Rilievo dell'immobile
- Allegato n. 3.7** – Documentazione fotografica
- Allegato n. 3.8** – Atto provenienza
- Allegato n. 3.9** – Visura nominativa alla CRRII
- Allegato n. 3.10** – Formalità contro
- Allegato n. 3.11** – Formalità contro
- Allegato n. 3.12** – Formalità contro
- Allegato n. 3.13** – Atto unilaterale d'obbligo
- Allegato n. 3.14** – Formalità contro
- Allegato n. 3.15** – Titolo edilizio
- Allegato n. 3.16** – Titolo edilizio
- Allegato n. 3.17** – Titolo edilizio
- Allegato n. 3.18** – Rendiconti condominio

BENI MOBILI

- Allegato n. 4.1** – Tabella descrizione e valutazione dei beni
- Allegato n. 4.2** – Documentazione fotografica

1.1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, libero professionista, nato a Massa (MS) il 19/12/1962, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Massa Carrara al n°186 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Massa al n° ID 140 del 23/11/1992, con studio professionale in Massa (MS) Via Marina Vecchia n°4, a seguito dell'incarico ricevuto ai sensi dell'art 87 l.f., in data 25/02/2025 dal Dott. Marco Pio Lavaggi, nella sua qualità di Curatore del Fallimento con R.F. n. 2/2024 [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] con la presente perizia attesta quanto sotto esposto in relazione al valore dei beni immobili e mobili facenti parte dell'attivo della procedura fallimentare, aperta con sentenza del Tribunale di Massa pubblicata in data 24.12.2024, nonché dei beni personali del [REDACTED], quale socio illimitatamente responsabile.

Nello specifico si tratta di valutare un capannone industriale e un appartamento di civile abitazione, entrambi posti nel Comune di Carrara (MS), e beni mobili costituiti da attrezzatura utilizzata per la produzione e mobili d'ufficio posti presso il capannone in Via Passo Della Volpe n. 110, dove la società svolgeva l'attività di tipografia, oltre a qualche mobile di arredo per la casa del [REDACTED]

A seguito della disamina della documentazione tecnico amministrativa reperita presso l'azienda ed i pubblici uffici, degli accessi telematici ai Servizi Catastali dell'Agenzia del Territorio e in ultimo dei sopralluoghi svolti presso gli immobili, lo scrivente si è posto in grado di riferire quanto di seguito relazionato.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti nell'arco temporale compreso tra febbraio e maggio 2025.

Per maggior praticità espositiva La presente perizia sarà articolata in due parti secondo il seguente svolgimento organico:

- la **PARTE 1^a**, riguarderà l'analisi delle proprietà immobiliari della società fallita partendo dalla descrizione nella loro globalità, fornendo dati di carattere generale e di inquadramento zonale, fino alla specifica di ogni singolo immobile ed alla loro valutazione;

- la **PARTE 2^a**, interessa i beni mobili anch'essi appartenenti alle società fallite consistenti, per la maggior parte, in attrezzatura da lavoro e beni strumentali d'ufficio rinvenuti all'interno del laboratorio di Via Passo Della Volpe n. 110, e in minima parte presso l'abitazione del [REDACTED] Via Piave n. 13/D.

1.2 Svolgimento delle operazioni peritali

- A seguito dell'accettazione dell'incarico lo scrivente svolgeva l'inizio delle operazioni peritali il giorno 27/02/2025 presso il capannone industriale in Carrara Via Passo Della Volpe 110, alla presenza del Curatore fallimentare Dott Marco Pio Lavaggi, del Cancelliere del Tribunale di Massa Dott. Flavio Pais e dei Sig.ri [REDACTED] quest'ultima in qualità di titolare dell'attuale ditta locataria [REDACTED]. Durante l'incontro si è proceduto ad eseguire l'inventario dei beni mobili ex art. 195 C.C.I.I. di proprietà della società fallita presenti all'interno dell'immobile, redigendo un elenco aggiornato con relativa documentazione fotografica.

Al termine dell'incontro le operazioni sono proseguite presso l'appartamento del [REDACTED] in Via Piave n. 13/D, per eseguire l'inventario dei beni mobili di proprietà dello stesso presenti all'interno dell'immobile.

- In data 07/03/2025 si sono svolti i sopralluoghi presso gli immobili da periziare, ubicati in Comune di Carrara, capannone artigianale in Via Passo Della Volpe n. 110 e appartamento in Via Piave n. 13/D, per svolgere le operazioni di rilievo.
- In data 14/03/2025 si è svolto un secondo sopralluogo presso l'immobile in Carrara Via Passo Della Volpe n. 110 per il rilievo dei beni mobili da periziare.
- In data 20/05/2025 si sono concluse le operazioni peritali con la fascicolazione della perizia e successivo invio della stessa al Curatore Fallimentare per il deposito in cancelleria telematica.

1.3 Scopo e criterio di stima

1.3.1 Stima dei beni immobili

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni della società fallita pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili alla fattispecie, al fine di poter dare una risposta esaustiva.

Tra i principi fondamentali dell'estimo contemporaneo e riportati nelle più diffuse linee guida estimative (ABI – Linee guida per la valutazione degli immobili;

consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene applicando 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.

Nei casi in esame, le fonti di informazione che hanno determinato il valore di mercato sono:

- conoscenza diretta;
- valori OMI, espressi dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate;
- borsino immobiliare;
- indagini svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona;
- comparazione valori con stime giudiziarie di beni simili e consimili a quelli da stimare;
- comparazione con valori desunti da vendite immobiliari di beni simili e consimili a quelli da stimare.

I risultati dell'analisi conoscitiva a cui si è giunti con l'indagine di mercato per i due compendi immobiliari periziati, sono stati filtrati attraverso i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nel 2° semestre 2024, nelle zone di ubicazione dei beni e assegnati ad ogni singolo immobile, contenenti solo il dato finale, cioè omettendo tutti quei criteri utilizzati per estrapolare il valore unitario attribuito. In considerazione dell'andamento del mercato, nella valutazione si è ritenuto indicare una stima prudenziale.

Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)

Tenuto conto della esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli alla procedura fallimentare, lo scrivente, in considerazione di quanto in precedenza argomentato, della tipologia dei beni in esame, degli interventi di ripristino delle eventuali parti realizzate abusivamente e per l'assenza di garanzie per vizi occulti, ha inteso determinare il V.I.R. applicando una riduzione al Valore di Mercato predeterminato, pari al 15% per il capannone artigianale e 20 % per la quota di 1/2 dell'appartamento.

Il CTU prudenzialmente ha inteso fare rientrare nei coefficienti di riduzione indicati anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia.

1.3.2 Criteri di calcolo della "superficie commerciale"

- 1- Nella determinazione della superficie commerciali delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore

massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- 2- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale
- 3- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti adibiti a laboratorio:
 - a- Vani principali adibiti a lavorazione H 7.50 – Coefficiente 1.
 - b- Vani principali adibiti a lavorazione H 3.80 – Coefficiente 0.70.
 - c- Vani soppalcati – Coefficiente 0.70.
 - d- Vani adibiti a spogliatoio – Coefficiente 1.
 - e- Vani adibiti ad ufficio – Coefficiente 1.20.
 - f- Superficie piazzale– da conteggiare al mq.
- 4- Coefficienti moltiplicatori per destinazione d'uso degli ambienti residenziali:
 - g- Vani principali – Coefficiente 1.00.
 - h- Vani accessori (cantina) – Coefficiente 0.50.
 - i- Superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq.
 - j- Locali tecnici con altezza superiore a mt 2.00 - Coefficiente 0.25.
 - k- Unità immobiliari ad uso garage aperti – coefficiente 0.25.

1.3.3 Stima dei beni mobili

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 di stima è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici. Tale metodo consiste nell'applicare i **valori unitari di mercato** (dimensione, peso, a corpo) desunti da recenti vendite o stime giudiziarie e ricerche on line di beni aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

La stima finale dei beni indicata, a margine di ciascun articolo rilevato, è il **valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione**, che è determinato sulla base dall'**effettivo valore di mercato del bene**, abbattuto di una percentuale del 20%, tenuto conto della natura, commerciabilità, funzionamento e possibile presenza di vizi occulti.

I valori di mercato assunti dal CTU sono stati desunti da:

- conoscenza diretta
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa marca o simili a quelli in stima stimare
- consultazione dei siti di vendita online con offerte di attrezzature nuove ed usate simili o uguali a quelle da stimare

- desunti da stime giudiziarie aventi per oggetto dei beni simili a quelli da stimare.

Ciascun bene stimato è stato descritto nella tabella di cui all'allegato dal n. 4.1 della perizia.

1.4 Descrizione generale dei beni da stimare

1.4.1 Beni Immobili (PARTE 1^a)

La presente relazione di stima rileva e valuta un immobile della società fallita mentre ed un bene personale del Sig. [REDACTED] entrambi situati nel Comune di Carrara; in particolare :

- 1- Porzione di capannone industriale, ad uso laboratorio artigianale, ubicato in località Avenza Via Passo Della Volpe n. 110, censito al catasto fabbricati al foglio 94 mappale 547 subalterni n. 3 e 6 (graffati a formare un'unica unità immobiliare, categoria C/3 - laboratori per arte e mestieri), di proprietà della società [REDACTED]

L'immobile è descritto al capitolo n. 2 della presente relazione.

- 2- Quota di 1/2 di piena proprietà, di proprietà di [REDACTED] su porzione di fabbricato condominiale, consistente in appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano interrato, in località Bonascola, Via Piave n. 13/D, censito al catasto fabbricati al foglio 65 mappale 593 subalterno n. 13, di proprietà del [REDACTED]

L'immobile è descritto al capitolo n. 3 della presente relazione.

1.4.2 Beni Mobili (PARTE 2^a)

Comprendenti:

- 1- Beni mobili rinvenuti all'interno del Laboratorio artigianale in Via Passo Della Volpe n. 110 in Carrara (MS), consistenti in :
 - Attrezzatura per la lavorazione
 - Mobili ed Attrezzatura varia da ufficio
- 2- Mobili ed arredo per la casa rinvenuti presso l'abitazione del [REDACTED] [REDACTED] Via Piave n. 13/D.

PARTE 1^a

BENI IMMOBILI

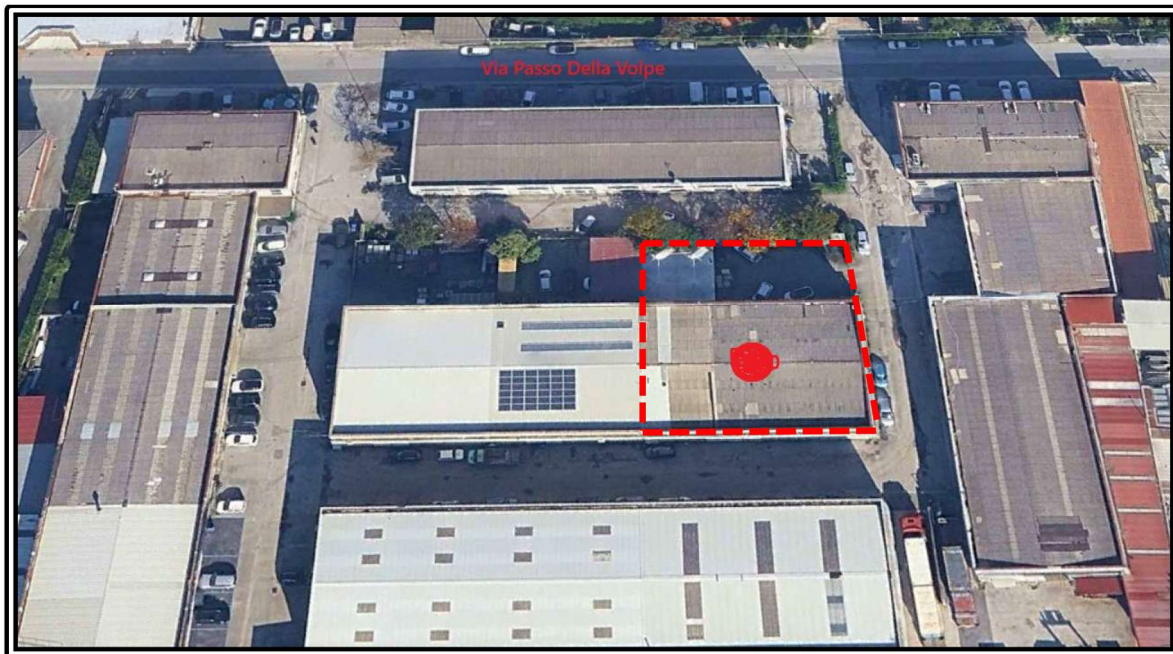
2 - CAPANNONE VIA PASSO DELLA VOLPE n. 110

2.1 Descrizione del bene

2.1.1 – Descrizione generale

L'immobile oggetto di perizia è una porzione di capannone industriale ubicato in Carrara, località Avenza, in Via Passo Della Volpe n. 110, posto all'interno del perimetro della Zona Industriale Apuana.

La zona è caratterizzata da edilizia di tipo misto, con una prevalenza di capannoni ed edifici a destinazione industriale/artigianale con presenza di attività terziarie e di tipo commerciale.



Vista dall'alto dell'unità immobiliare oggetto di perizia

Il capannone di cui fa parte l'immobile in perizia è di tipo prefabbricato di forma rettangolare, situato al centro di un compendio artigianale posto a mare di Via Passo Della Volpe, formato da stecche di capannoni disposti a corte serviti da una viabilità di penetrazione interna che permette l'accesso anche a mezzi di grande dimensione. La costruzione confina su tre lati con la viabilità interna e sul

lato monte con il piazzali esclusivi annessi alle tre unità immobiliari in esso presenti.

2.1.2 – Descrizione del bene immobile

L'immobile occupa la porzione situata verso Sud/Est del capannone industriale ed è corredato da piazzale ad uso esclusivo, sul lato monti, con accesso diretto dalla viabilità interna al compendio artigianale. All'interno del capannone vi si accede dalla corte esclusiva mediante due ingressi uno carrabile, per la zona lavorazione ed uno pedonale per la zona uffici/amministrazione. Il capannone è dotato di un ulteriore ingresso carrabile posto sul lato mare con accesso diretto dalla viabilità interna al compendio artigianale.

Il capannone al suo interno è suddiviso longitudinalmente in due zone, la zona posta a mare è un grande ambiente a tutt'altezza adibito alla produzione, mentre la zona posta verso monte è su due livelli di cui una parte soppalcata; al piano terra trovano posto un laboratorio spogliatoi con servizio igienico, disimpegno uffici, ufficio, wc con antibagno, mentre la restante parte, corrispondente alla zona soppalcata, è adibita alla lavorazione. Il piano superiore è costituito da quattro uffici e due ampi vani, ed è raggiungibile sia dalla zona uffici mediante una scala interna ad unica rampa, sia direttamente dall'ambiente produzione attraverso una scala prefabbricata in ferro che sbarca nella zona soppalcata. (Allegato n. 2.6).

La struttura del capannone è di tipo prefabbricato (vedi documentazione fotografica allegato n. 2.7) formata da:

- Pilastrini portanti principali in c.a.v. della sezione cm 70x50 elevati su una fondazione formata da plinti a bicchiere gettati in opera collegati da travi in c.a.
- Copertura realizzata con travi triangolari prefabbricate e pannelli anch'essi prefabbricati intervallati da fasce con elementi traslucidi che assicurano una illuminazione zenitale.
- Tamponamenti del capannone eseguiti con pannelli prefabbricati c.a.v. disposti a petto dei pilastrini.

Finiture ed impianti:

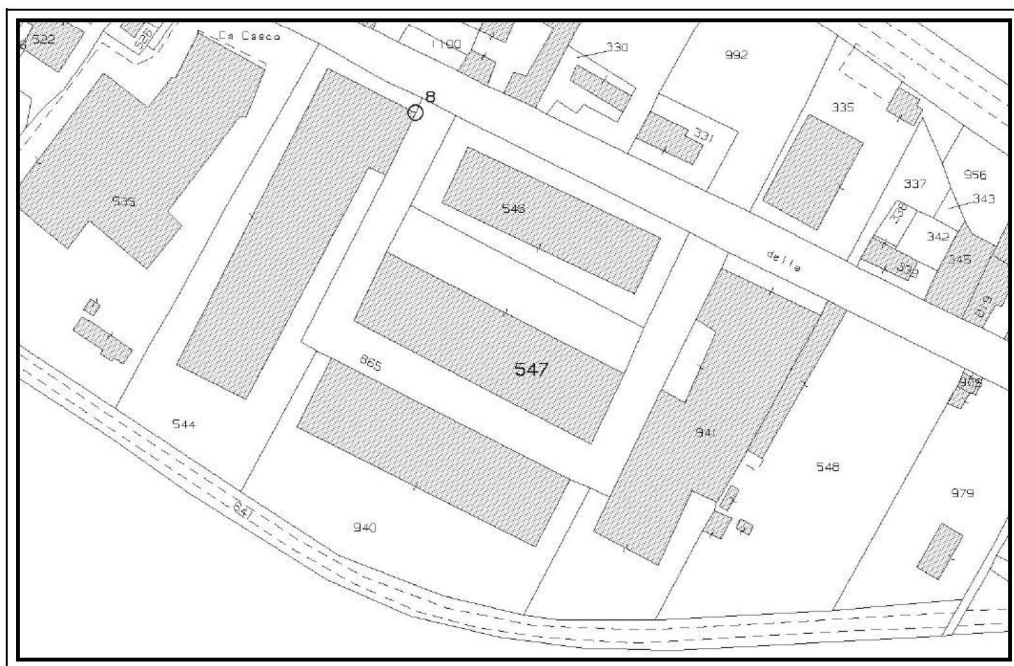
- Portoni principali di tipo industriale, a scorrere, formati da intelaiatura in ferro e pannelli coibentati.
- Finestre della zona lavorazione di tipo industriale continuo.
- Finestre e porte finestre zona uffici con struttura in alluminio.
- Porte interne zona amministrazione in parte in legno tamburato ed il parte in

- alluminio con pannelli in materiale plastico.
- Partizioni interne in pannelli di cartongesso ed in minima parte in muratura di mattoni forati (zona servizi).
 - Pavimentazione zona lavorazione in calcestruzzo di tipo industriale.
 - Pavimentazione della zona amministrazione in piastrelle di gres o ceramica.
 - Soffitti zona lavorazione struttura prefabbricata a vista.
 - Soffitti zona amministrazione controsoffitti in quadrotti di cartongesso.
 - Impianto elettrico canalizzato fuori traccia di tipo industriale (non fornita la certificazione di conformità dell'impianto).
 - Impianto idraulico.
 - Impianto riscaldamento zona lavorazione non presente.
 - Impianto riscaldamento zona amministrazione – alcuni ambienti sono dotati di impianto di condizionamento con pompa di calore unità esterna.

Il piazzale esterno ad uso esclusivo è pavimentato con asfalto ed è adibito a parcheggio e spazio di manovra.

Sul piazzale è presente un ampio gazebo costituito da struttura in ferro prefabbricata, di tipo commerciale, coperto con telo in pvc; a tal riguardo non risultano autorizzazioni ma trattasi di struttura di tipo leggero facilmente rimovibile.

2.2 Descrizione catastale dei beni – Storica ultraventennale



Stralcio mappa catastale foglio 94

1- Comune di Carrara , Catasto Fabbricati (Allegato n. 2.2)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
94	547	3 6	1	C/3	Mq 760	Mq 697	€ 4.827,00

Intestazione: [REDACTED]
 [REDACTED] sede in CARRARA (MS)
 Diritto di: Proprieta' per 1/1

Nota 1

- La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo B2564 del 30/10/1997 (fg 94 mapp. 547 sub. 3-6) (Allegato n. 2.3).

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per diversa distribuzione interna; dovrà essere inoltrata denuncia di variazione a perfezionamento; la variazione comporta una spesa di € 2.000,00 somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nota 2

- L'unità è derivata da denuncia di del 30/10/1997 in atti dal 30/10/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE (n. B02564.1/1997). In precedenza a seguito di variazione del 15/12/1988 in atti dal 07/07/1992 DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE. (n. 2815.1/1988) a seguito della quale sono state soppresse le unità fg 94 mappale 547 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 ed è stata originata, tra le altre, l'unità fg 94 Mappale 54 subalterni 3-6 (Graffati).

Nota 3

- Al catasto terreni il mappale 547 del foglio 94 è censito quale ente urbano di mq 2.140 (Allegato n. 2.5)

2.3 Confini

L'unità immobiliare confina su due lati con mappali strada distribuzione interna mappale 865, piazzale del capannone mappale 456, unità immobiliare mappale 547 subalterni 2-5 (graffati).

2.4 Provenienza

- L'immobile in perizia è pervenuto alla società fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED], ceduto dalla società [REDACTED].
- In precedenza la società [REDACTED]

 - In seguito la società [REDACTED]
 - In seguito con atto di conferimento di ramo di azienda a rogito [REDACTED]
 - In seguito [REDACTED]
 - [REDACTED]

2.5 Formalità iscritte

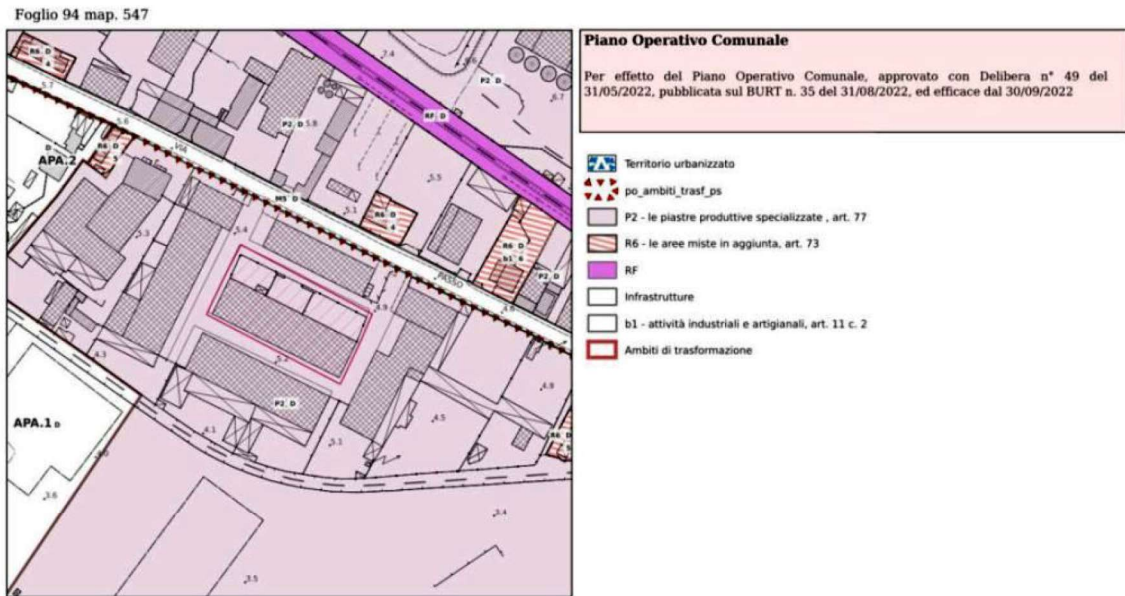
Dalla visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara Sezione pubblicità immobiliare (Allegato n. 2.12), sul bene risultano iscritte/trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscrizione del 12/03/2019 al n. 283 di particolare**
(Allegato n. 2.13)
Capitale € 1.827.481,28 Ipoteca € 3.654962,56
a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE
contro [REDACTED]
sull'immobile in Carrara fg 94 mapp. 547 sub. 3 e 6 (graffati)
- **Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 14/01/2025 n. 210 di particolare**
(Allegato n. 2.14)
A favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 sull'UN 2
Sugli immobili in Carrara fg 65 mapp. 593 sub. 13 (UN 2) e fg 94 mapp. 547 sub 3 e 6 (UN 1).

2.5 Inquadramento urbanistico

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Carrara la zona e l'edificio risultano identificati come segue:

- Il Piano strutturale è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 66 del 9/12/2010.
Il Piano Strutturale colloca l'edificio di cui fa parte l'unità in perizia nell'UTOE 6 (Zona industriale) tra il tessuto "Aree industriali e artigianali esistenti"
- Il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 31/5/2022, colloca l'edificio di cui fa parte l'unità in perizia nel "Territorio Urbanizzato, classificato con la sigla "P2 D":
 - P2 – Le piastre produttive specializzate disciplinate dall'art. 77 delle NTA del POC



Stralcio carta POC

Vincoli:

- Pericolosità geomorfologica BASSA - G1.
- P.G.R.A. Pericolosità Piano di gestione del rischio alluvioni - Area P1= Pericolosità da alluvione fluviale BASSA.
- Sito di interesse regionale DM 29/10/2013.
- Pericolosità idraulica Media.
- Battenti 00.

2.6 Conformità edilizia**2.6.1 Titoli edilizi****Premessa**

IL CTU il giorno 17/03/2025 ha inoltrato istanza di accesso agli atti al Comune di Carrara, sul portale comunale dedicato, e richiesto copia digitale dei seguenti titoli edilizi o documenti:

Tipo di richiesta: Copia digitale.

Estremi atto richiesto: Pratica 156/1986.

Tipo pratica: Concessione edilizia Protocollo: 156 Anno: 1986.

Identificativo catastale: Catasto Urbano Foglio 94 Mappale 547.

Indirizzo: Via Passo della Volpe 110.

Titoli edilizi richiesti:

Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1986 (dovrebbe essere a nome di [REDACTED]).

Variante rilasciata il 10/01/1989 prot. 31479/6148.

Perizia asseverata in data 15/07/1997 e 16/10/2001 ai sensi dell'art11.

comma 3 LR52/2001 (a nome di [REDACTED])

Si fa presente che la documentazione fatta pervenire dal comune di Carrara il giorno 09/04/2025 non è del tutto completa, o in linea con quanto richiesto dallo scrivente. Nel dettaglio non è stata rinvenuta la Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1986 e la relativa Variante rilasciata il 10/01/1989 prot. 31479/6148 corrispondenti ai titoli originari che hanno legittimato la costruzione dell'immobile; il mancato rinvenimento del titolo edilizio è stato certificato dal [REDACTED]

Inoltre non sono state rinvenute la Perizia asseverata in data 15/07/1997 e 16/10/2001 inoltrata ai sensi dell'art11 comma 3 LR52/2001.

E stata invece inviata dal Comune di Carrara un estratto della concessione edilizia n. 158 del 29/05/1986 (Allegato n. 2.16), che però è relativa ad un fabbricato vicino, denominato fabbricato "E", edificio che fa parte dello stesso compendio immobiliare. Si allega l'estratto della tavola "O" riferita alla planimetria generale del compendio immobiliare che riporta anche la sagoma del capannone, Fabbricato "C" di cui fa parte l'immobile oggetto di perizia (Allegato n. 2.16.2).

I dati relativi ai titoli edilizi sono stati estratti dall'atto di provenienza [REDACTED]

...in ordine all'edificazione del fabbricato in oggetto, questa è stata realizzata in base ed in conformità alla concessione edilizia n. 156 rilasciata dal Sindaco del Comune di Carrara in data 20 maggio 1986 e successiva variante in data 10 gennaio 1989, prot. n. 31479/6148 per modifiche al soppalco interno, ai prospetti ed alla sezione.

Dichiara inoltre la parte venditrice che successivamente a tale data l'immobile stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione o permesso di costruire, ad eccezione di alcune opere interne per le quali sono state presentate al Comune di Carrara perizie asseverate rispettivamente in data 15 luglio 1997 e 16 ottobre 2001 e che ai sensi dell'art. 11, comma 3, LR. 14 ottobre 1999 n. 52 è stata presentata al Comune di Carrara in data 16 ottobre 2001 la dichiarazione di agibilità.

Il tutto come risulta anche dalla suindicata relazione giurata di conformità redatta dal Geom. Daniele Montanari giurata davanti al Tribunale di Massa in data 3 aprile 2017, che trovasi allegata al presente atto sotto la lettera "C".

Nella parte relativa alla conformità edilizia l'atto [REDACTED] [REDACTED] in forma leggermente diversa, ma nella sostanza dichiara le stesse cose.

Tenuto conto di quanto sopra scritto si citano di seguito i riferimenti ai titoli edilizi.

- **Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1986** (titolo edilizio non visionato).
- **Variante in data 10/01/1989 prot. n. 31479/6148** per modifiche al soppalco interno, ai prospetti ed alla sezione (titolo edilizio non visionato).
- **Perizie asseverata in data 15 luglio 1997** ai sensi dell'art. 11, comma 3, LR. 14 ottobre 1999 n. 52 (titolo edilizio non visionato).
- **Successiva perizie asseverata in data e 16 ottobre 2001** (titolo edilizio non visionato).

Della pratica edilizia è stata ricevuta copia del **Certificato di Agibilità depositato al Comune di Carrara il 16/10/2001 prot. 13673** (Allegato n. 2.17), con riferimento al progetto di cui alla Perizia asseverata in data 15 luglio 1997.

Nota: Al Certificato di agibilità che riporta un timbro del Comune di Carrara con la data 16/10/2001, è allegato un grafico che rappresenta lo stato dei luoghi in quel momento (Allegato n. 2.17.4) .

Inoltre alla certificazione di agibilità ritroviamo in allegato:

- dichiarazione di conformità del tecnico incaricato [REDACTED]
- Missiva del Genio Civile di Massa Carrara del 24/02/1989 prot. 1103, attestante l'avvenuto deposito del Certificato di collaudo di cui alla denuncia 09/06/1987 n. 3864 (Allegato n. 2.17.3)

2.6.2 Abusi edilizi

Si precisa che il CTU, non avendo preso visione dei titoli edilizi originari, [REDACTED] non può certificare la conformità edilizia del bene; come scritto sopra si è limitato a fornire le informazioni reperite tra i documenti a sua disposizione.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sul grafico allegato al certificato di agibilità datato [REDACTED] (Allegato n. 2.17.4), nonché planimetria catastale protocollo B2564 del [REDACTED] (Allegato n. 2.3), risultano le seguenti difformità:

- Modifiche interne – Realizzazione di nuove pareti che di fatto hanno creato dei nuovi ambienti; le pareti edificate abusivamente sono evidenziate con la colorazione rossa sul grafico in allegato (Allegato n. 2.18).

Gli abusi sopra segnalati possono essere sanati dietro inoltro al Comune di Carrara di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR T 65/2014, oppure CILA/SCIA tardiva, salvo accettazione degli uffici comunali, contrariamente si dovrà procedere alla demolizione dell'opere abusive nonché provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimo.

La regolarizzazione degli abusi edilizi sopra segnalati comporta una spesa complessiva di € 4.000,00, comprendente spese tecniche per istruttorie, compilazione modulistica, relazioni, grafici, sanzioni amministrative, oppure, in caso di diniego da parte degli uffici comunali spese di demolizione e ripristino dello stati dei luoghi per le opere abusive segnalate, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile stimato.

2.7 Stato di possesso

2.7.1 Titolo di occupazione

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati da [REDACTED] in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI AD USO NON ABITATIVO,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] concede in locazione a [REDACTED], una porzione di un'unità immobiliare ad uso stamperia-tipografia sita in Comune di Carrara (MS), frazione Avenza, Via Passo della Volpe n. 110 censita a Catasto Fabbricati al foglio 94 n. 547 sub. 3 e sub. 6 (graffati).

Termini contrattuali:

- La durata del contratto di locazione è pattuita in anni 15 (quindici) a far tempo dal giorno 1 febbraio 2020 a tutto il 31 gennaio 2035.
- Il canone di locazione per l'intero periodo contrattuale è determinato e concordato in euro 108.000,00 (euro centoottomila/00) oltre I.V.A. di legge -

corrispondenti ad euro 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) annui - oltre I.V.A. di legge - che la "parte conduttrice" si impegna e si obbliga a corrispondere in n. 12 (dodici) rate mensili uguali anticipate di euro 600,00 (seicento/00) ciascuna - oltre I.V.A. di legge - entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a far tempo dal 15 febbraio 2020.

Per una più completa lettura dei termini contrattuali si rimanda al testo integrale del contratto di locazione in allegato (Allegato n. 2.10).

Inoltre i contraenti hanno sottoscritto una scrittura privata riferita ad eventuali lavori edili da eseguirsi all'interno dell'immobile (Allegato n. 2.11).

2.7.2 Verifica congruità del canone di locazione

Su richiesta del Curatore del Fallimento R.F. n. 2/2024 2/2024 [REDACTED], si è proceduto alla verifica di congruità del canone di locazione sulla base dell'indagine di mercato svolta dal CTU sui valori unitari applicati nella zona.

Come detto sopra l'immobile di cui trattasi è occupato da [REDACTED]

Il Capannone non è stato affittato per l'intero; la porzione di capannone ceduta in locazione è individuata con la colorazione Gialla sull'allegato "A" del citato contratto di locazione (Allegato n. 2.10), corrispondente ad una superficie utile di mq 530,00 della zona lavorazione al piano terra, mq 15,00 di spogliatoi e servizi e mq 20,00 di uffici al piano terra, corrispondenti ad una superficie ragguagliata complessiva da utilizzare ai fini della determinazione del canone di locazione di mq 569,00.

Ai fini del calcolo della superficie ragguagliata si aggiunge una quota parte della superficie del piazzale considerata al 10%, pertanto $mq\ 375 \times 10\% = mq\ 37,50$; considerato che superficie della parte affittata [REDACTED] è circa 2/3 rispetto alla parte non affittata si considerano ai fini del calcolo mq 25.

Superficie ragguagliata da utilizzare ai fini del calcolo mq 594.

Di seguito si procede all'individuazione del prezzo dell'affitto unitario mensile al mq per la tipologia capannoni artigianali, mediante i valori desunti dalla consultazione di siti specializzati e da indagini presso le agenzie immobiliari che operano nella vendita ed affitto di immobili.

Indagine nazionale su CAPANNONI IN AFFITTO (Dal Sito WWW.entietribunali)

Indagine riferita all'anno 2017 in alcune città italiane; al dato di estratto, riferito ad un edificio nuovo o seminuovo in buone condizioni manutentive.

CITTA'	AFFITTO MEDIO ANNUO	AFFITTO MENSILE
Genova	€ 62,00	€ 5,17
Roma	€ 56,00	€ 4,67
Milano	€ 55,00	€ 4,58
Catania	€ 46,00	€ 3,83
		€ -
MEDIA		4,5625

Indagine nazionale su CAPANNONI IN AFFITTO (Dal Sito WWW.bussinessonline)

Indagine riferita all'anno 2023 in alcune città italiane; al dato di estratto, riferito ad un edificio nuovo o seminuovo in buone condizioni manutentive.

CITTA'	AFFITTO MEDIO ANNUO	AFFITTO MENSILE
Roma	€ 56,00	€ 4,67
Milano	€ 55,00	€ 4,58
Firenze	€ 50,00	€ 4,17
MEDIA		4,472222222

Indagine presso le agenzia immobiliari operanti nella zona

Si riportano di seguito alcuni annunci rilevati sul Web reperiti da agenzie immobiliari che operano nella zona in questione.

Dal sito Immobiliare.it - RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO **paf2535** - 16/5/2025

Capannone in Affitto

Massa Zona Industriale Via Degli Oliveti

capannone artigianale di mq. 700 con uffici di mq. 100 in buone condizioni, piazzale esterno di altri mq. 250. Con attrezzature per carrozzeria, impianto di aspirazione a norma, come gli altri impianti.

Superficie ragguagliata mq 845

€ 3500/mese

Corrispondente a € 4.14 al mq

Dal sito Idealista.it - RIFERIMENTO ANNUNCIO 1226 - 16/5/2025

Capannone in affitto a Zona Industriale Apuana

affitto capannone di mq 350

€ 2100/mese

Corrispondente a € 6.00 al mq

Dal sito Idealista.it – Massa Affitti Rif. 1051- 16/5/2025

Capannone in affitto in via Argine Destro Carrione, 29

Capannone ad Uso Sportivo di 1800 Mq Open-Space Coperti al Primo Piano. Esternamente Piazzale di 3000 Mq Privato.

Superficie ragguagliata mq 2.100

€ 10.000/mese

Corrispondente a € 4.76 al mq

Dal sito Idealista.it – Massa Affitti Rif. 2742- 16/5/2025

Capannone in affitto in via degli Oliveti, 41

Affittasi Capannone Artigianale di 650 mq con Altezze pari a 4,5 metri. Esternamente Piazzale di mq 150 Privato Superficie ragguagliata mq 665

€ 3.000/mese

Corrispondente a € 4.51 al mq

In conclusione, visti i riferimenti sopra citati, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di manutenzione e vetustà dell'edificio, dell'andamento del mercato degli affitti praticati in zona di beni immobili simili a quello da stimare, si ritiene che il canone di affitto di un capannone industriale/artigianale utilizzato a laboratorio sia di € 4.5 mensili al mq, corrispondenti ad € 54.00/mq annui.

Applicando tale valore alla superficie in locazione dell'immobile in questione si otterrà il seguente canone.

Calcolo del canone di locazione

DESTINAZIONE	DIMENSIONE MQ	CANONE MENSILE AL MQ	CANONE MENSILE PARZIALE
Capannone laboratorio	594,00	€ 4,50	€ 2.673,00
CANONE DI OCCUPAZIONE MENSILE COMPLESSIVO			€ 2.673,00

CANONE DI OCCUPAZIONE ANNUO	€ 32.076,00
------------------------------------	--------------------

Verifica del risultato calcolato in percentuale sul valore dell'immobile

Un valido metodo per determinare il canone di occupazione da corrispondere per la locazione di un immobile può essere quello di applicare una percentuale sull'effettivo valore venale, percentuale che può variare dal 3.50% al 7%.

La legge sull'equo canone n. 392/1978 definiva tale percentuale nel 3,85% del valore locativo; anche se detta legge è oggi superata, ci fornisce comunque un riferimento ed un metodo utile.

Il CTU, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva, del livello di finitura, della ubicazione del bene in relazione alla destinazione del bene, ritiene che il canone annuo di locazione dell'immobile stimato sia il 6.5% del valore venale dell'immobile stesso.

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Lavorazione H 7,50.	Terra	mq 395,00	X	€ 850,00	=	€ 335.750,00
lavorazione H 3,80	Terra	mq 73,50	X	€ 850,00	=	€ 62.475,00
lavorazione H 3,80	Terra	mq 32,90	X	€ 850,00	=	€ 27.965,00
Sapogliatoi servizi	Terra	mq 17,70	X	€ 850,00	=	€ 15.045,00
Uffici	Terra	mq 25,00	X	€ 850,00	=	€ 21.250,00
Piazzale		mq 274	X	€ 100,00	=	€ 27.400,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE						€ 489.885,00

CALCOLO DELL'INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

VALORE DELLA PORZIONE DI IMMOBILE AFFITTATO	PERCENTUA LE SUL VALORE	CANONE ANNUO	CANONE MENSILE
€ 489.885,00	6,5%	€ 31.842,53	€ 2.653,54

L'importo così ottenuto è prossimo all'ammontare del canone di occupazione determinato in precedenza.

Si conclude affermando che il canone di occupazione riferito alle porzione di capannone ad uso laboratori affittato dalla società [REDACTED], porzione individuata con la colorazione Gialla sull'allegato "A" del contratto di locazione [REDACTED] ammonta alla cifra arrotondata di € 2.600,00 mensili, corrispondenti ad € 31.200,00 annui.

2.7.3 Il Contratto di locazione

Il contratto di locazione, attualmente in corso sull'immobile è assoggettato, per quanto riguarda la risoluzione, alla disciplina dell'art. 80 L. Fall., pertanto è facoltà del Curatore fallimentare, a seguito del subentro nel contratto e avendo lo stesso una durata superiore a quattro anni dalla dichiarazione di fallimento,

recedere dallo stesso comunicando l'intenzione al locatario entro un anno dalla dichiarazione di fallimento.

Dobbiamo altresì evidenziare che il Curatore fallimentare può esercitare il recesso, con corresponsione di equo indennizzo a favore del locatario, non prima del decorrere di quattro anni dalla dichiarazione di fallimento.

Quindi preso atto che l'immobile non può essere reso libero prima di quattro anni dalla dichiarazione di fallimento e considerato che l'attuale canone, come indicato nel precedente paragrafo, non risulta congruo, tenuto conto inoltre che la promiscuità tra gli ambienti locati e quelli "liberi" non consentirebbe di affittarli facilmente a terzi, si è giunti alla conclusione che detto contratto costituisca un impedimento all'appetibilità dell'immobile sul mercato immobiliare. Pertanto, dovendo escludere anche l'ipotesi di acquisto per la sua messa a reddito, lo scrivente nella valutazione finale, tenendo conto di queste considerazioni, ha ritenuto applicare una riduzione del 10% al valore di mercato.

2.8 Valutazione del bene

2.8.1 Dati dimensionali – Calcolo della superficie commerciale:

Di seguito si determina la superficie commerciale dell'immobile applicando a ciascuna superficie un coefficiente moltiplicatore di ragguglio così come fissato dai criteri di stima esposti al capitolo n. 1.3.2 della relazione.

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Lavorazione H 7,50.	Terra	Sup.Lorda	395,00	1	395,00
lavorazione H 3,80	Terra	Superficie	105,00	0,7	73,50
lavorazione H 3,80	Terra	Sup.Lorda	47,00	0,7	32,90
Sapogliatoi servizi	Terra	Sup.Lorda	17,70	1	17,70
Uffici	Terra	Sup.Lorda	37,40	1,2	44,88
Soppalco	Primo	Sup.Lorda	139,50	0,7	97,65
Uffici	Primo	Sup.Lorda	68,00	1,2	81,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			809,60	mq	743,23

Piazzale	Superficie	375
----------	------------	-----

2.8.2 - Valutazione del bene

Di seguito si determina il valore di mercato (V.M.) secondo i criteri di cui al capitolo 1.3 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione.

Trattandosi di immobile locato e rilevata l'incongruità dell'affitto corrisposto dal locatario, per le ragioni esposte ai paragrafi 2.7.2 e 2.7.3, si ritiene applicare una riduzione del 10% al valore di mercato.

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Lavorazione H 7,50.	Terra	mq 395,00	X	€ 850,00	=	€ 335.750,00
lavorazione H 3,80	Terra	mq 73,50	X	€ 850,00	=	€ 62.475,00
lavorazione H 3,80	Terra	mq 32,90	X	€ 850,00	=	€ 27.965,00
Sapogliatoi servizi	Terra	mq 17,70	X	€ 850,00	=	€ 15.045,00
Uffici	Terra	mq 44,88	X	€ 850,00	=	€ 38.148,00
Soppalco	Primo	mq 97,65	X	€ 850,00	=	€ 83.002,50
Uffici	Primo	mq 81,60	X	€ 850,00	=	€ 69.360,00
Piazzale		mq 375	X	€ 100,00	=	€ 37.500,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE						€ 669.245,50

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato,

ridotto del 15% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per

assenza di garanzia per vizi occulti -€ 100.386,83

Detrazione in quanto immobile locato riduzione del 10% -€ 66.924,55

A sottrarre le spese per la regolarizzazione degli atti catastali -€ 2.000,00

A sottrarre le spese per la regolarizzazione edilizia del bene -€ 4.000,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € 495.934,13

3 - APPARTAMENTO VIA PIAVE n. 13/D

3.1 Descrizione del bene

3.1.1 – Descrizione del compendio immobiliare

Come anticipato in premessa si tratta di determinare la quota di 1/2 di piena proprietà su porzione di fabbricato consistente in un appartamento al piano secondo con annesso locale ad uso cantina al piano interrato, ubicato in Carrara, frazione di Avenza Via Piave n. 13/D, fabbricato A.

La zona è periferica, prossima alla località Bonascola, caratterizzata un'edilizia mista con prevalenza di piccole case, palazzine, condomini residenziale, con la presenza nell'intorno di attività artigianali collegate alla lavorazione del marmo.



Vista dall'alto del fabbricato di cui a parte l'appartamento oggetto di perizia

L'unità oggetto di perizia fa parte di un complesso immobiliare edificato dalla [REDACTED] nell'ambito dell'edilizia Agevolata ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865, che ha realizzato nell'area due edifici composti da 22 appartamenti ciascuno, denominato fabbricato "A" (mappale 593) e "B" (mappale 594), articolati entrambi in un piano interrato adibito a cantine e locali tecnici, con sovrastanti cinque piani fuori terra per abitazioni.

L'area che circonda i fabbricati si compone di giardini privati di pertinenza esclusiva degli appartamenti del piano terra situati nell'intorno dei due fabbricati ed un'area comune BCNC a tutti i subalterni presenti nei due edifici, area contraddistinta catastalmente al foglio 65 mappale 592 subalterno n. 12.

Da detta area comune, tramite breve vialetto, si accede all'androne di ingresso al condominio; i collegamenti verticali avvengono da vano scala centrale, con scala a due rampe dotato di ascensore.

L'androne di ingresso, le scale ed i pianerottoli ai piani, sono pavimentate con piastrelle di marmo bianco di provenienza locale.

Caratteristiche costruttive:

- Struttura principale costituita da pilastri e solaio prefabbricati.
- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Tetto a padiglione ed in parte a terrazza.
- Manto di copertura tegole in cotto.

3.1.2 – Descrizione dell'appartamento

Appartamento al piano secondo, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, tre camere, disimpegno, bagno, balcone, con annessa vano ad uso cantina al piano interrato (Allegato n. 3.6).

Finiture ed impianti:

- Portone di ingresso – portoncino blindato.
- Infissi esterni – finestre e porte finestre ad ante apribili in struttura di legno con doppio vetro.
- Dispositivi oscuranti – tapparelle in PVC.
- Porte interne – di tipo commerciale in legno tamburato.
- Pavimento – gres porcellanato.
- Rivestimento cucina e bagno – piastrelle in ceramica.
- Impianto elettrico – sottotraccia.
- Impianto Idraulico – sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento – costituito da termosifoni alimentati da caldaia murale a gas situata all'esterno dell'appartamento.

Il locale cantina, con porta in lamiera, è rifinito con pareti ad intonaco di tipo civile, soffitto pannelli prefabbricati a vista e pavimento in piastrelle di gres.

La documentazione fotografica di cui all'allegato n. 3.7 rappresenta il bene sia all'esterno che all'interno.

[REDACTED] presente al momento del sopralluogo ha riferito che l'appartamento ha in dotazione un posto macchina nell'area comune subalterno 12 del mappale 592, contraddistinto con il numero 14.

3.2 Dati catastali – Storica ultraventennale



Stralcio Mappa Catastale foglio 65

1- Comune di Carrara , Catasto Fabbricati (Allegato n. 3.2)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	ZONA C.	CATEGORIA	CONSITENZA	SUP CAT	RENDITA
65	593	13	1	A/2	6 vani	119	€ 619,75

Intestazione: 1 [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

2 [REDACTED]

Nota 1

- La consistenza del bene è identificato dalla planimetria catastale scheda protocollo A100 del 19/02/1993 (fg 65 mapp. 593 sub. 13) (Allegato n. 3.3). La planimetria catastale nella distribuzione interna non è pienamente conforme allo stato di fatto (non è riportata la apertura tra cucina e soggiorno); si dovrà provvedere all'inoltro al Catasto Fabbricati di denuncia di variazione a perfezionamento per modifiche interne.

La variazione comporta una spesa di € 800, tra spese tecniche e diritti di segreteria da versare all'Ufficio del Territorio, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

Nota 2

- L'unità è stata generata da denuncia del 19/02/1993 protocollo n. A00100 per "COSTITUZIONE".

Nota 3

- Al catasto terreni il mappale 593 del folio 65 è censito quale ente urbano di mq 601.

3.3 Confini

L'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamento sub 12, appartamento sub 14, distacco su giardino sub 3 del mappale 592

La cantina confina con corridoio condominiale, cantina subalterno 18, distacco con giardino distacco su giardino sub 5 del mappale 592, s.a.

3.4 Provenienza

Proprietà dell'immobile:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'appartamento in Comune di Carrara (MS), Via Piave, censito al catasto fabbricati al foglio 65 mappale 593 subalterno 13 è pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, ceduto dall [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.5 Formalità iscritte

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara Sezione pubblicità immobiliare (Allegato n. 3.9), sul bene risultano iscritte/trascritte le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale iscrizione del 14/08/2012 al n. 824 di particolare**
(Allegato n. 3.10)
Capitale € 135.951,00 Ipoteca € 271.902,00
a favore di EQUITALIA CENTRO SPA
contro [REDACTED] per la quota di 1/2
sull'immobile in Carrara fg 65 mapp. 593 sub. 13.
- **Ipoteca Giudiziale iscrizione del 15/09/2015 al n. 1029 di particolare**
(Allegato n. 3.11)
Capitale € 38.545,58 Interessi € 53.246,51
A favore [REDACTED]
Contro [REDACTED] per la quota di 1/2 + altro
sull'immobile in Carrara fg 65 mapp. 593 sub. 13 (UN 2) + altri (UN 1).
- **Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 14/01/2025 n. 210 di particolare**
(Allegato n. 3.12)
A favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Contro [REDACTED]
[REDACTED]
Sugli immobili in Carrara fg 65 mapp. 593 sub. 13 (UN 2) e fg 94 mapp. 547 sub 3 e 6 (UN 1).

3.6 Pendenze condominiali

Il CTU ha preso contatto con l'amministratore condominiale che ha fatto pervenire le schede personali riferite all'appartamento in questione per gli anni 2024 e 2015 al 10/04/2025; a quest'ultima data non risultano insoluti a carico dell'appartamento.

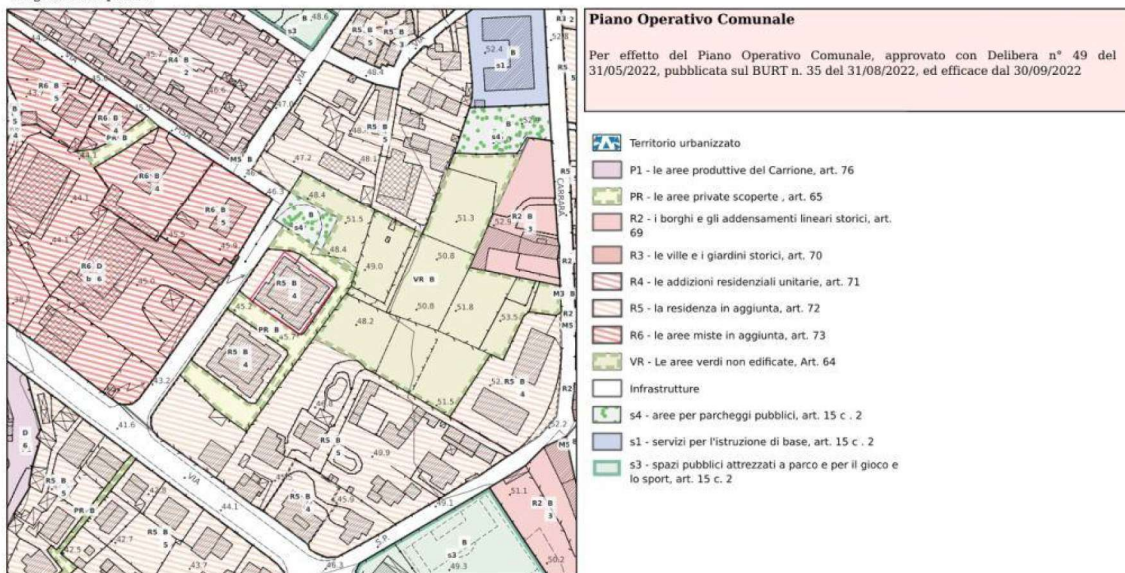
3.7 Inquadramento urbanistico

- Il Piano strutturale è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale 66 del 9/12/2010.

Il Piano Strutturale colloca l'edificio di cui fa parte l'unità in perizia nell'UTOE 11 (Fossola Bonascola) tra il tessuto "Aree urbane di recente formazione".

- Il Piano Operativo Comunale (POC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 31/5/2022, colloca l'edificio di cui fa parte l'unità in perizia nel "Territorio Urbanizzato, classificato con la sigla **"R5 B 4"**:
 - R5 - la Residenza in aggiunta disciplinata dall'art. 72 delle NTA del POC.
 - Classe di intervento 4 disciplinate dall'art. 25 delle NTA del POC.

Foglio 65 map. 593



Stralcio carta POC

Vincoli:

- Pericolosità geomorfologica MEDIO ELEVATA
- P.G.R.A. Pericolosità Piano di gestione del rischio alluvioni - Area P1= Pericolosità da alluvione fluviale BASSA
- Pericolosità idraulica Media
- Battenti 00

3.8 – Conformità edilizia

3.8.1 Titoli edilizi

Premessa

IL CTU il giorno 17/03/2025, sul portale comunale dedicato, ha inoltrato istanza di accesso agli atti al Comune di Carrara e richiesto copia digitale dei seguenti titoli edilizi o documenti:

Tipo di richiesta: Copia digitale

Estremi atto richiesto: Pratica 278/1990

Tipo pratica: Concessione edilizia Protocollo: 278 Anno: 1990

Identificativo catastale: Catasto Urbano Foglio 65 Mappale 593

Indirizzo: Via Piave 13/D

Titoli per i quali si chiede l'accesso:

CE n. 278 del 28/0/1990 che dovrebbe essere stata rilasciata a [REDACTED]

CE variante del 17/11/1993

Abitabilità del 09/03/1995

Comunicazione (art 80 comma 2 LRT 1/2005) del 10/1/013 inoltrata a nome di [REDACTED]

Si fa presente che la documentazione fatta pervenire dal comune di Carrara il giorno 17/04/2025, non è del tutto completa o in linea con quanto richiesto dal sottoscritto. Comunque si allega alla presente i documenti inviati facendo presente tra parentesi le carenze riscontrate.

- **Richiesta di concessione edilizia del 12/10/1987 protocollo 9069**, inoltrata dalla società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Richiesta di concessione edilizia del 01/06/1989 , 2° SOLUZIONE**, inoltrata dalla società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Concessione edilizia n. 278 del 28/08/1990**, rilasciata alla società [REDACTED]
Responsabilità Limitata, per la “costruzione fabbricato “A” di civile abitazione” (Allegato n. 3.15.2). Tra la documentazione inviata dal comune di Carrara, sono state fatte pervenire parte delle tavole di progetto (dal nostro punto di vista non complete) che riportano il timbro del comune di Carrara con i riferimenti alla “*VARIANTE 1 Approvato dal Sindaco alle condizioni indicate nella concessione edilizia n 278 del 28/08/1990, elaborato grafico di cui alla Comm. Edilizia n. 29 del 17/1/93*” (Allegati nn. 3.15.3, 3.15.4, 3.15.5).

In alto a sinistra del cartiglio sulle tavole è riportato timbro con la data 06/04/1993.

- Inizio lavori 14/01/1991 (Informazione estratta dall'atto di provenienza [REDACTED])
- Fine lavori 20/04/1994 (Informazione estratta dall'atto di provenienza [REDACTED])
- **Richiesta di concessione edilizia del 22/02/1993, Variante alla concessione edilizia non sostanziale**, alla distribuzione interna ed ai prospetti, Fabbricato "A", inoltrata dalla società [REDACTED]
- **Variante in corso d'opera del 17/11/1993** (Informazione estratta dall'atto di provenienza [REDACTED])
- **Comunicazione Interventi di manutenzione straordinaria del 10/01/2013 prot. n. 121** (Art. 80 comma 2 lettera a LTR n. 1/2005) inoltrata da [REDACTED]

3.8.2 Difformità riscontrate

Si è riscontrata una lieve difformità in una delle dimensioni interne del locale cantina posto al piano interrato (sul grafico di progetto allegato n. 3.15.4 la profondità della cantina è indicata con la quota di ml 3.30 mentre di fatto è stata misurata in ml 3.65).

L'abuso sopra segnalato può essere sanato dietro inoltro al Comune di Carrara di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR T 65/2014, oppure CILA/SCIA tardiva, salvo accettazione degli uffici comunali, contrariamente si dovrà procedere alla demolizione dell'opera abusiva nonché provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come nello stato legittimo.

La regolarizzazione degli abuso edilizio sopra segnalato comporta una spesa complessiva di € 4.000,00, comprendente spese tecniche per istruttorie, compilazione modulistica, relazioni, grafici, sanzioni amministrative e spese di demolizione e ripristino dello stati dei luoghi per le opere abusive non sanabili, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile stimato.

3.8.3 Atto D'obbligo

La società costruttrice dell'edificio [REDACTED] società [REDACTED] ha stipulato con il Comune di Carrara [REDACTED]

[REDACTED] e si è obbligata nei confronti del Comune di Carrara a sottostare agli obblighi dai punti 1 al punto 9 elencati nell'atto d'obbligo stesso. Il punto 10 dello stesso atto recita: **La durata di validità degli obblighi assunti con questo atto è determinato in anni 25.....** pertanto essendo trascorsi oltre 25 anni dalla stipula dell'atto d'obbligo gli obblighi stessi sottoscritti vengono meno.

Per una più approfondita ed integrale lettura degli obblighi sottoscritti si veda il titolo dell'atto unilaterale d'obbligo allegato alla reazione di stima (Allegato n. 3.13)

3.9 Stato di possesso

Gli immobili al momento del sopralluogo sono risultati occupati dai proprietari, [REDACTED] e [REDACTED]

3.10 Valutazione del bene

3.10.1 Dati dimensionali – Calcolo della superficie commerciale:

Di seguito si determina la superficie commerciale dell'immobile applicando a ciascuna superficie un coefficiente moltiplicatore così come fissato dai criteri di stima esposti al capitolo n. 1.3.2 della relazione.

DESTINAZIONE	PIANO	PARAM.	SUPERFICIE REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
Appartamento	Secondo	Sup.Lorda	110,00	1	110,00
Balcone	Secondo	Superficie	13,00	0,25	3,25
Cantina	P1S	Sup.Lorda	15,60	0,5	7,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	121,05

3.10.2 - Valutazione del bene

Di seguito si determina il valore di mercato (V.M.) secondo i criteri di cui al capitolo 1.3 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (V.I.R.) o di liquidazione.

DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
Appartamento	Secondo	mq 110,00	€ 1.600,00	= € 176.000,00
Balcone	Secondo	mq 3,25	€ 1.600,00	= € 5.200,00
Cantina	P1S	mq 7,80	€ 1.600,00	= € 12.480,00
(V.M.) - VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE				€ 193.680,00
(V.M.) - DELLA QUOTA DI 1/2 d [REDACTED]				€ 96.840,00

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 20% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti

assenza di garanzia per vizi occulti -€ 19.368,00

A sottrarre 1/2 delle spese per la regolarizzazione edilizia del bene -€ 2.000,00

A sottrarre 1/2 delle spese per la regolarizzazione catastale del bene -€ 400,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO quota di 1/2 € 75.072,00

PARTE 2^a

BENI MOBILI

4 - VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI

4.1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Luca Martini, C.T.U. nel fallimento [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] prosegue con la stesura di questa Parte 2^a della perizia, riferita ai beni mobili di pertinenza della procedura fallimentare, necessari allo svolgimento dell'attività della società fallita, che operava nel settore della stampa pubblicitaria, occupandosi sia della stampa fisica che della cura della forma grafica, oltre a qualche mobile di arredo per la casa del [REDACTED]

Nello specifico si tratta di stimare il valore delle attrezzature per svolgere l'attività, strumentazione e mobilio d'ufficio, custoditi presso l'immobile descritto nella Parte 1^a, ubicato nel Comune di Carrara (MS) all'interno laboratorio di Via Passo Della Volpe n. 110, ed in minima parte presso l'abitazione del [REDACTED] Via Piave n. 13/D.

Ai fini della verifica dei beni mobili il C.T.U. ha proceduto mediante due distinte fasi:

La prima fase è consistita nell'inventario e catalogazione delle attrezzature e macchinari per l'attività produttiva, strumentazione e mobilio d'ufficio.

La seconda fase ha riguardato l'individuazione dello scopo, del metodo e la stima vera e propria.

La perizia è stata condotta controllando visivamente sul posto dove erano collocati, lo stato di conservazione dei beni, ma non è stato possibile verificare per ognuno il corretto funzionamento.

La valutazione è stata redatta mediante attribuzione preliminare di un valore di mercato al quale è stata poi applicata una riduzione in considerazione dell'effettivo realizzo in una vendita giudiziaria e dell'impossibilità di fornire una precisa definizione dello stato di funzionamento del bene stesso né una definizione sicura del grado di usura.

Il valore di stima finale assegnato è sempre da intendersi IVA di legge esclusa.

4.2. Catalogazione dei beni mobili

Preliminarmente è stato eseguito un accesso diretto ai luoghi dove erano posti i beni per redigere un inventario assieme al curatore e una misurazione delle quantità dei beni, oltre ad un'adeguata documentazione fotografica che si allega alla presente all'allegato n. 4.2.

I sopralluoghi diretti ai beni mobili, ai fini della verifica ed acquisizione delle informazioni e dati necessari, si sono svolti contemporaneamente alle operazioni che hanno interessato i beni immobili come dettagliatamente descritto nella Premessa della PARTE 1^a al paragrafo 1.2 dedicato alla descrizione dello "Svolgimento delle operazioni peritale".

I beni sono stati rinvenuti all'interno del capannone artigianale e corpo uffici di proprietà della [REDACTED] situato nel Comune di Carrara (MS) Via Passo Della Volpe n. 110, ed in minima parte presso l'abitazione del [REDACTED] Via Piave n. 13/D.

Ciascun bene mobile stimato è descritto sulla tabella di cui agli allegato n. 4.1 parte integrante della perizia.

Sulla tabella per ciascun articolo è riportato:

- Il numero identificativo del bene mobile
- La descrizione del bene con tutte le informazioni reperibili quali marca, modello, numero di matricola, anno di costruzione, portata/potenza, etc...., componenti annessi, stato di manutenzione del bene, risultati delle verifiche di funzionamento;
- Riferimento alla documentazione fotografica
- Luogo di ritrovamento
- Stato del bene rilevato durante il sopralluogo
- Quantità dei beni (numero, mq, kg, etc)
- Prezzo unitario di mercato
- Valore di mercato del bene
- Coefficiente di riduzione per la determinazione del valore di immediato realizzo (V.M.)
- Valore di immediato realizzo del bene (V.I.R.).

La documentazione fotografica allegati dal n. 4.2.1 al 4.2.15 rappresenta i beni mobili rilevati e costituisce un ulteriore elemento per la identificazione degli stessi.

Non è stato possibile verificare l'effettivo funzionamento di alcune delle macchine in quanto in stato di fermo o non utilizzate.

Si rimarca che è comunque opportuna una revisione delle macchine prima di rimetterle in funzione.

4.3 Valutazione dei beni

L'attribuzione del valore di mercato (V.M.) e valore di immediato realizzo (V.I.R.) ai singoli beni inventariati è indicata sulle tabella di cui all'allegato n. 4.1.

Si riporta di seguito il risultato della valutazione

Beni mobili

RIEPILOGO VALORI DEI BENI MOBILI STIMATI				
BENI MOBILI STIMATI	UBICAZIONE	ALLEGATO	VALORE DI MERCATO	VALORE IMM. REALIZZO
Attrezzature per la lavorazione Mobili da ufficio	Via Passo Della Volpe n. 110	All 4.1	3.685,00 €	€ 2.948,00
Mobili ed arredo per la casa	Via Piave n. 13/D	All 4.1	370,00 €	€ 296,00
TOTALE VALORE DI MERCATO (V.M.) DEI BENI MOBILI			€ 4.055,00	
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.) DEI BENI MOBILI				€ 3.244,00

5. RISULTATI DELLE VALUTAZIONI

Il sottoscritto Arch. Luca Martini incaricato ai sensi dell'art 87 l.f dal Dott. Marco Pio Lavaggi, nella sua qualità di Curatore del Fallimento con R.F. n. 2/2024 [REDACTED] dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED], di valutare mediante perizia scritta i beni facenti capo alla società fallita ed ai soci illimitatamente responsabili, in conclusione della presente relazione, tenuto conto di quanto sopra relazionato e dei criteri estimativi adottati, attesta che i valori dei beni immobili e mobili, risultano essere riepilogati nella seguente tabella.

RISULTATI DELLE VALUTAZIONI

Capannone artigianale in Carrara Via Passo Della Volpe n. 110 di proprietà [REDACTED].	€ 669.245,50	€ 495.934,13
Quota di 1/2 di piena prop. su appartamento in Carrara Via Piave n. 13/D, quota di proprietà di [REDACTED]	€ 96.840,00	€ 75.072,00
Beni mobili attrezzature per la lavorazione rinvenuti nel capannone in Via Passo Della volpe	€ 3.685,00	€ 2.948,00
Beni mobili ed arredo per la casa rinvenuti nell'appartamento in Via Piave n. 13/D	€ 370,00	€ 296,00
VALORE TOTALE DEI BENI STIMATI	€ 770.140,50	€ 574.250,13

Individuati i valori dei beni della Soc. "[REDACTED]" e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED], lo scrivente, in considerazione dello scopo della stima, al fine di semplificare e razionalizzare la fase liquidatoria dei beni ha preso in considerazione varie ipotesi di vendita tuttavia, tenuto conto anche dell'entità dei beni mobili, è stata privilegiata, nel rispetto del principio del massimo realizzo, la possibilità di procedere alla vendita in blocchi separati, capannone industriale e quota appartamento, con tutti i beni mobili in essi rispettivamente contenuti, presumendo un realizzo economico maggiore rispetto a quello ricavabile da una liquidazione atomistica.

Sulla base di questa scelta, ritenuta più vantaggiosa per la procedura concorsuale, al fine di consentire una più veloce realizzazione dell'attivo è stata favorita una vendita mediante la formazione in due Lotti costituiti dal capannone industriale e dalla quota dell'appartamento, con i rispettivi beni mobili in essi custoditi.

6. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Tenuto conto di quanto sopra esposto in considerazione della natura, ubicazione, e consistenza degli immobili e tipologia ed entità dei beni mobili della Società della Soc. [REDACTED] e dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] C.T.U. consiglia, per la convenienza della procedura concorsuale, di costituire dei Lotti composti come di seguito indicato:

LOTTO 1 : CAPANNONE INDUSTRIALE VIA PASSO DELLA VOLPE

- Piena proprietà su Capannone artigianale nel Comune di Carrara Via Passo Della Volpe n. 110, censito al Catasto Fabbricati (Allegato n. 2.2) al foglio 94 mappale 547 subalterno 3 e 6 (particelle graffate a formare un'unica unità immobiliare) (zona c. 1 – categ. C/3 – classe 8 - consistenza Mq 760 - rendita € 4.827) e subalterno 6;

Sono presenti parti abusive come descritto al capitolo n. 2 della perizia.

L'immobile è locato in forza di CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI AD USO NON ABITATIVO a seguito del quale la società [REDACTED]

[REDACTED] concede in locazione a [REDACTED] una porzione di un'unità immobiliare ad uso stamperia-tipografia sita in Comune di Carrara (MS), frazione Avenza, Via Passo della Volpe n. 110 censita a Catasto Fabbricati al foglio 94 n. 547 sub. 3 e sub. 6 (graffati).

Termini contrattuali:

- La durata del contratto di locazione è pattuita in anni 15 (quindici) a far tempo dal giorno 1 febbraio 2020 a tutto il 31 gennaio 2035
- Il canone di locazione per l'intero periodo contrattuale è determinato e concordato in euro 108.000,00 (euro centoottomila/00) oltre I.V.A. di legge - corrispondenti ad euro 7.200,00 (euro settemiladuecento/00) annui - oltre I.V.A. di legge - che la "parte conduttrice" si impegna e si obbliga a corrispondere in n. 12 (dodici) rate mensili uguali anticipate di euro 600,00 (seicento/00) ciascuna - oltre I.V.A. di legge - entro il giorno 15 (quindici) di ogni mese a far tempo dal 15 febbraio 2020.

Per una più completa lettura dei termini contrattuali si rimanda al testo integrale del contratto di locazione in allegato (Allegato n. 2.10).

Inoltre i contraenti hanno sottoscritto una scrittura privata riferita ad eventuali lavori edili da eseguirsi all'interno dell'immobile (Allegato n. 2.11).

Valore di immediato realizzo : € 495.934,13

- Insieme di Attrezzature per la lavorazione, mobili e attrezzature elettroniche da ufficio e non, identificati nelle tabelle di cui agli allegati nn. 4.1, presenti presso il Capannone artigianale nel Comune di Carrara Via Passo Della Volpe n. 110.

Valore di immediato realizzo : € 2.948,00

TOTALE VALORE LOTTO 1 : € 498.882,13

cifra tonda = € 498.900,00

LOTTO 2 : QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETÀ DI APPARTAMENTO

- Quota di 1/2 di piena proprietà su appartamento nel Comune di Carrara Via Piave n. 13/D, edificio A, quota di proprietà di [REDACTED] censito al catasto fabbricati al foglio 65 mappale 593 subalterni 13 (zona c. 1 – categ. A/2 – classe 3 - consistenza 6 vani - rendita € 619,75 – Piano S1-2) con annesso locale ad uso cantina al piano interrato.

Sono presenti parti abusive nel locale cantina al piano interrato come descritto al capitolo n. 3 della perizia.

Valore di immediato realizzo : € 75.072,00

- Insieme di mobili ed arredo per la casa, identificati nella tabella di cui all'allegato n. 4.1 dalla n. elenco 56 al 60, presenti presso l'appartamento nel Comune di Carrara Via Piave n. 13/D.

Valore di immediato realizzo : € 296,00

TOTALE VALORE LOTTO 2 : € 75.368,00

cifra tonda = € 75.400,00

* * * * *

Quanto sopra in adempimento all'incarico affidato, rimanendo a disposizioni per eventuali precisazioni o chiarimenti si rendessero necessari.

Massa 20/05/2025

Arch. Luca Martini

