



TRIBUNALE DI MASSA SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO R.F. n. 7/2023



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pellegri
Curatori Fallimentari: Dott. Marco Molendi
Consulente Tecnico d'Ufficio : Arch. Luca Martini

Arch. Luca Martini

Architetto Luca Martini
Via Marina Vecchia n.4
54100 Massa
Tel. 0585 877151 - Cell. 347 4760607
Email: architetto.studiomartini@gmail.com



Sommario

1. Premessa	3
1.1 Informazioni preliminari	3
1.2 Svolgimento delle operazioni peritali	8
2. Scopo e criterio di stima	9
2.1 Stima dei beni immobili	9
2.2 Criteri di calcolo della “superficie commerciale”	12
3. Beni immobili oggetto di stima	13
4. Inquadramento urbanistico – Titoli edilizi	15
4.1 Inquadramento Urbanistico dell’immobile	15
4.2 Titoli edilizi	17
4.3 Abusi edilizi riscontrati	20
4.4 Sanabilità degli abusi edilizi riscontrati	23
4.5 Idoneità dei fondi per lo svolgimento di attività commerciali	26
4.6 Divisibilità dei beni immobili	27
5. Descrizione e valutazione dell’immobile mappale 522	30
5.1 Descrizione dell’immobile	30
5.2 Confini	33
5.3 Occupazione	33
5.4 Dati catastali	33
5.5 Provenienza	34
5.6 Inquadramento Urbanistico dell’immobile	35
5.7 Titoli edilizi/conformità edilizia	36
5.8 Idoneità dei fondi al P1S ad un uso commerciale	36
5.9 calcolo superficie commerciale	37
5.10 valutazione del bene	38
6. Descrizione e valutazione dell’immobile mappale 522 sub.18	39
6.1 Descrizione dell’immobile	39
6.2 Confini	40
6.3 Occupazione	40
6.4 Dati catastali	41
6.5 Provenienza	42
6.6 Inquadramento Urbanistico dell’immobile	42
6.7 Titoli edilizi/conformità edilizia	42
6.8 Pendenze condominiali	43
6.9 Calcolo superficie commerciale	44
6.10 Valutazione del bene	44



7. Riepilogo dei valori stimati	45
8. Formalità iscritte.....	45
9. Valutazione dei beni mobili	48
9.1 Premessa	48
9.2 Criteri di stima	48
9.3 Bei mobili oggetto di perizia	50
9.4 valutazione di beni mobili	51
9.5 Costi smaltimento.....	51
9.6 Conclusioni stima dei beni mobili	52
10. Giudizio conclusivo di stima.....	52
11. Formazione dei lotti di vendita	53

ALLEGATI Parte 1^a: BENI IMMOBILI

Allegato n. 1.	– Stradario con localizzazione degli immobili
Allegato n. 2.	– Vista dall'alto degli immobili
Allegato n. 3	– Mappa catastale
Allegato n. 4	– Documentazione fotografica dei due fabbricati
Allegato n. 5.1	– Visura catastale NCEU
Allegato n. 5.2	– Planimetria catastale
Allegato n. 5.3	– Visura catastale NCT
Allegato n. 5.4	– Rilievo dell'immobile
Allegato n. 5.5	– Documentazione fotografica
Allegato n. 5.6	– Atto provenienza
Allegato n. 5.7	– Certificato notarile
Allegato n. 6.1	– Visura catastale NCEU
Allegato n. 6.2	– Planimetria catastale
Allegato n. 6.3	– Elenco subalterni
Allegato n. 6.4	– Visura catastale NCT
Allegato n. 6.5	– Rilievo dell'immobile
Allegato n. 6.6	– Documentazione fotografica
Allegato n. 6.7	– Atto provenienza
Allegato n. 7	– Titoli edilizi
Allegato n. 7.12	– Grafico abusi edilizi mappale 520
Allegato n. 7.13	– Grafico abusi edilizi mappale 522
Allegato n. 8	– Formalità pregiudizievoli
Allegato n. 8.14	– Condominio

ALLEGATI Parte 2^a: BENI MOBILI

Allegato n. 9	– Documentazione fotografica beni mobili
----------------------	--



1. Premessa

1.1 Informazioni preliminari

Il sottoscritto Arch. Luca Martini, libero professionista, nato a Massa (MS) il 19/12/1962, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori 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 , in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa, nominato ai sensi dell'art 87 l.f. dal Dott. Marco Molendi, Curatore del fallimento n.7/ 2023 RF "[REDACTED]", come da informativa al G.D. del 01/03/2024 ed autorizzato dal G.D. in data 04/03/2024, è stato incaricato di redigere una perizia di stima dei beni mobili ed immobili di pertinenza del fallimento, residui di precedente procedura di concordato, consistenti in:

- a) Diritti di 1/2 di piena proprietà su fabbricato di tre piani di cui uno parzialmente interrato, sito in Licciana Nardi, località Masero, corso Europa Unità, identificato al foglio 54, mappale 522; l'informativa del Curatore Fallimentare precisa *che*

"Detto bene non è stato posto in vendita nel concordato in quanto benché sia stato indicato in proprietà del debitore al 100 %, a seguito dei riscontri dei pubblici registri immobiliari (a cui ha fatto seguito anche un riscontro con incarico affidato al Notaio Dott.ssa Sara Rivieri) è emerso che risultava in proprietà solo al 50 %; tale situazione trae origine all'intervenuto accordo di separazione fra coniugi ([REDACTED])

[REDACTED] non rinvenuto neanche presso detto Tribunale), prodotto agli atti solo in copia semplice, in base al quale tutti i beni acquistati prima e in pendenza di matrimonio sarebbe stati assegnati al [REDACTED] la ex coniuge [REDACTED] è deceduta (da informazioni l'evento si è verificato nell'ottobre 2013) e per la stessa fino a pochi giorni prima dell'intervenuta risoluzione del concordato con contestuale dichiarazione di fallimento, difettava sia la trascrizione dell'accettazione dell'eredità che la dichiarazione di successione da parte dei suoi aventi causa, i quali hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in data 05/10/2013 (R.P. 7751)"

Così come esplicitato anche sul documento "verifica continuità delle trascrizioni Concordato Preventivo PCP 09/2018..." redatto in data 03/05/2021 dal Notaio Sara Rivieri (Allegato n. 8.13)



- b) Diritti della piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato al solo piano parzialmente interrato posto in diretta prosecuzione del bene di cui al sub a, sito in Licciana Nardi, località Masero, via Germania, identificato al foglio 54, mappale 520, subalterno 18

Inoltre l'informativa 01/03/2024 al punto 6 fa presente che *“nei giorni scorsi a causa del forte vento, parte dei tegoli è stata rimossa o spostata, in particolar modo sul fronte strada; lo scrivente è stato avvisato di ciò dal [REDACTED] uno degli attuali comproprietari dell'immobile; è stato quindi eseguito un accesso all'immobile alla presenza anche del medesimo [REDACTED] riscontrando notevoli infiltrazioni di acqua piovana all'interno del soffitto al primo piano che poi si sono diramate anche al piano terra sottostante; non è stato possibile ispezionare il tetto dall'alto ma anche da terra si potevano vedere le tegole che erano state spostate dal vento”*

ed al punto 9 *“sono presenti all'interno dell'immobile di cui al sub b (quello in proprietà al 100 %) vetusti mobili (in parte smontati) che già in ambito concordatario erano stati considerati di valore nullo e che sono stati oggetto di sigillazione / inventario e per i quali, anche ai fini del loro abbandono in quanto la vendita appare al primo impatto antieconomica, appare opportuno dotarsi di una perizia tecnica che attesti il valore degli stessi;*

sul quest'ultimo punto la informativa prosegue rilevando *“la necessità di verificare lo stato del tetto e delle attività e dei costi necessari per provvedere alle riparazioni del caso al fine di evitare che l'acqua piovana danneggi ulteriormente l'immobile e che in caso di forte vento eventuali tegole possano cadere dal tetto e arrecare danni a terzi (l'aggiornamento della perizia è anche necessario per poter, eventualmente, sottoscrivere una polizza assicurativa quantomeno per responsabilità civile che consenta in caso di evento l'effettiva copertura)*

(Il CTU sul punto ha provveduto ad inviare al curatore Dott. Molendi, tramite gmail del 15/04/2024, la perizia corredata di computo metrico dei lavori necessari al ripristino della copertura).

Ciò premesso si chiede al tecnico di determinare:

- il valore di stima dei beni mobili;
- recuperare il regolamento di condominio precisando in perizia la % di quota comune e il canone annuo dovuto (anche al fine di verificare che le quote di competenza siano state suddivise anche in capo agli eredi di [REDACTED] per la quota del 50 %);
- verificare le cause delle infiltrazioni (probabilmente causate da alcuni tegoli rotti o spostati dal vento) con indicazione dei rimedi e dei costi ivi necessari;
- accertare l'idoneità dei fondi (e in particolare di quello al piano parzialmente interrato) siti nell'immobile in comproprietà di cui al punto 4 lettera a (mapp.le 522) ad essere impiegati per tali attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge e la corretta quantificazione



dell'importo della indennità di occupazione eventualmente da corrispondere, indicando in caso di inidoneità gli interventi e i costi necessari per renderlo idoneo.

- aggiornare la stima dei beni immobili di cui all'oggetto rispondendo ai seguenti quesiti (che sono i medesimi a cui i tecnici vengono chiamati a rispondere per le esecuzioni immobiliari individuali) anche se il tecnico sarà libero di fornire ulteriori puntualizzazioni se necessarie e/o comunque ritenute opportune:

A) Identificazione del bene comprensivo dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita,

2) ad una precisa descrizione dei beni, indicando anche se le corti esterne siano o meno di competenza oppure comuni ad entrambi;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive, ad effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, a verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, a verificare, ai fini della istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 D.P.R.

6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, gli eventuali comproprietari indivisi.

In caso di quota indivisa provveda il CTU a precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Infine a chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo una bozza di progetto di divisione, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro ed accertando, altresì, la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Nel caso in cui non possa essere compiuta la separazione, a procedere allora alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078 e dicendo se ritenga probabile la



vendita della quota indivisa ad un prezzo almeno pari al suo valore, tenuto conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di dichiarazione di fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili sia in termini di valore di mercato che di valore di immediato realizzo;

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla sentenza dichiarativa di fallimento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verificare in particolare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. A specifica l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene;

12) ad accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;



14) a redigere una succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati;

15) ad allegare oltre alla versione integrale anche una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad indicare la natura degli impianti a servizio degli immobili e se i beni sono muniti di contatori autonomi di luce, acqua, gas, ecc..., dica, altresì, se gli impianti sono a norma ed accerti se i beni sono provvisti di certificato di prestazione energetica.

Le informazioni, i dati e la documentazione che compongono la presente trattazione sono stati reperiti nell'arco temporale compreso tra marzo e maggio 2024, attraverso sopralluoghi diretti svolti dallo scrivente presso gli immobili da periziare, indagini presso i pubblici uffici e consultazioni telematiche all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara servizi catastali e di pubblicità immobiliare; a seguito di questa attività lo scrivente si è posto in grado di redigere quanto di seguito esposto.

Per 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 di pertinenza della procedura fallimentare, 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 di proprietà del Sig. [REDACTED], consistenti in mobilio di vario genere, da definirsi rimanenze di magazzino, rinvenuti presso l'immobile in Comune di Licciana Nardi, località Masero, Via Germania, contraddistinto al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 520 subalterno 18, anch'esso di proprietà dello stesso e oggetto di stima; tutti i beni mobili oggetto di perizia sono stati inventariati e trattati in base alle loro categorie e gruppi omogenei per tipologia e funzioni



1.2 Svolgimento delle operazioni peritali

- A seguito del conferimento dell'incarico lo scrivente ha proceduto alla disamina della documentazione fornita dalla curatela e alle consultazioni telematiche all'Agenzia delle Entrate di Massa Carrara servizi catastali e pubblicità immobiliare, per il reperimento della documentazione relativa agli immobili da periziare;
- in data 14/03/2024 si è svolto il sopralluogo assieme al Curatore Fallimentare Dott. Marco Molendi in Comune di Licciana Nardi (MS), località Masero Via Germania, per eseguire i rilievi degli immobili, effettuare la catalogazione dei beni mobili ivi presenti e la necessaria documentazione fotografica riproducente lo stato dei luoghi e dei beni mobili.

Al sopralluogo era presente il Sig. [REDACTED], figlio ed erede del fallito [REDACTED].

- In data 21/03/2024, è stata inviata tramite PEC la richiesta di accesso agli atti al Comune di Licciana Nardi (MS) per reperire i titoli abilitativi e la necessaria documentazione tecnica dei fabbricati da periziare.
- Sempre in data 21/03/2024, preceduta da telefonata è stata inviata una mail all'indirizzo saic@galeazziaulla.it, dell'amministratore del condominio "Torino" dove veniva chiesto allo stesso di poter conoscere:
 - Consultivo degli ultimi due anni.
 - Quota millesimale detenuta dal Sig. [REDACTED]
 - Quota condominiale annua
 - Regolamento di condominio allegato B all'atto Notaio Isio Zannoni 21/04/1984
- In data 12/04/2024 è stato svolto il sopralluogo presso l'ufficio urbanistica del Comune di Licciana Nardi (MS) dove si è provveduto alla disamina dei titoli edilizi reperiti.

In data 24/04/2024 il CTU previo appuntamento ha svolto una riunione con i tecnici preposti dell'ufficio tecnico del Comune di Licciana Nardi (MS) durante la quale si è discusso delle problematiche relative alla conformità edilizia dei beni da stimare e della possibilità o meno di sanare gli abusi edilizi rilevati



PARTE 1^a

BENI IMMOBILI

2. Scopo e criterio di stima

2.1 Stima dei beni immobili

Lo scopo della presente stima, come accennato in premessa, è quello di determinare il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziarica dei beni di proprietà del fallito [REDACTED], a tal scopo 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; TECNOBORSA - Codice delle valutazioni Immobiliari; IVSC - International Valuation Standards) vi è il Postulato dello scopo, *“il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima”*, ovvero il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima. Conseguentemente uno stesso bene, con riferimento ad un certo tempo e ad un dato luogo, può presentare contemporaneamente valori diversi, ed esattamente tanti valori quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Partendo dallo scopo che promuove la valutazione medesima, nella presente perizia si considera l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare. In questo caso si ritiene che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni immobili in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**, ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A tal fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e alle indicazioni dell'attuale mercato



per le tipologie dei beni esaminati; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del Valore di Mercato (V.d.M.).

Valore di Mercato (V.d.M.)

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore venale in comune commercio dell'immobile, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta.

Nel caso in esame per giungere allo scopo per il quale la perizia è effettuata è necessario considerare preliminarmente gli aspetti economici sotto i quali può essere riguardato un bene, ossia l'analisi approfondita per pervenire al giudizio di valore finale, è quello del "valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

Il Valore di mercato è stato definito tenendo conto delle caratteristiche, lo stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati nel Comune di Licciana Nardi, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dell'immobile periziato; per il calcolo del valore è stato adottato un metodo di stima per comparazione diretta, denominato "Metodo di stima Comparativo in base a Parametri Tecnici (il mq)"; tale metodo 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 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;
- borsino immobiliare del Comune di Licciana Nardi (MS);
- indagini svolte presso le agenzie immobiliari che operano nella zona;
- 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 gli immobili periziati, sono stati filtrati attraverso i valori espressi dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate nel 1° semestre 2023, 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 prudentiale.

Dall'analisi conoscitiva sui valori di mercato, considerata l'ubicazione degli immobili, viste le caratteristiche estrinseche e intrinseche degli immobili, considerato la ubicazione, destinazione e stato manutentivo, il CTU nella successiva valutazione assume i seguenti valori unitari da applicare alle superfici commerciali:

- Unità immobiliari ad uso residenziale in uno stato conservativo mediocre € 800,00 al mq
- Terreno pertinenziale € 40,00 al mq

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

Tenuto conto dell'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 in difformità dai titoli edilizi e per l'assenza di garanzie per vizi occulti, ha inteso determinare il V.I.R. (Valore di Immediato Realizzo) applicando una riduzione del 40% al Valore di Mercato (V.M.) predeterminato, a seguito della consultazione dei prezzi di aggiudicazione rapportati ai valori di stima di altre procedure svolte per immobili simili presenti nel comune stesso e nell'intorno di cui si allega una tabella di sintesi.

Procedura	immobile	Ubicazione	Stima	Aggiudicazione	Lotto	% prezzo di aggiudicazione / prezzo di stima
RGE 127/2017	Capannone Artigianale	Licciana Nardi	266.650,00	63.278,00	unico	24%
RF 63/2017	Capannone Artigianale	Licciana Nardi	426.723,80	105.000,00	unico	25%
RCP 9/2019	Fondo commerciale (C1)	Villafranca in Lunigiana	930.370,00	487.415,00	unico	52%
	Magazzino (C2)					
	Magazzino (C2)					
	Magazzino (C2)					
	Magazzino (C2)					
	Laboratorio (D7)					
	Terreni					
RCP 9/2018	Deposito/magazzino	Licciana Nardi	194.000,00	46.100,00	4	24%
	Deposito/magazzino	Licciana Nardi	215.000,00	68.000,00	3	32%



RGE 153/2011	Capannone Artigianale	Mulazzo	1.480.000,00	60.000,00	unico	4%
RGE 170/2018	Fabbricato commerciale	Filattiera	264.554,50	83.700,00	1	32%
	Fabbricato commerciale	Filattiera	128.520,00	40.665,00	2	32%
					Media	28%

Inoltre si evidenzia che nel concordato, riguardo all'immobile mappale 520, sub 18, sono stati svolti ben n. 4 esperimenti di vendita partendo dal prezzo stimato di euro 169.000,00 (perizia Geom. Mosti) per arrivare ad un'offerta ammissibile di euro 53.472 con prezzo base d'asta pari ad euro 71.000,00 circa.

Il CTU prudenzialmente ha inteso fare rientrare nel coefficiente di riduzione del 40%, anche una incidenza per eventuali vizi occulti non rilevati in perizia.

2.2 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:
 - a- Vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, disimpegni,...) – Coefficiente 1;
 - b- Tettoie di altezza superiore a mt 1.50 – Coefficiente 0.25
 - c- Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte di altezza superiore a mt 1.50, cantine e simili - Coefficiente 0.50;
 - d- Unità immobiliari a destinazione magazzino - Coefficiente 0.50;
 - e- Unità immobiliari ad uso garage aperti – coefficiente 0.25;
 - f- Superficie dei balconi, terrazze, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare – Coefficiente 0.25 fino a mq 25 e coeff. 0.10 per i successivi mq;
 - g- Locali tecnici con altezza superiore a mt 2.00 - Coefficiente 0.25
 - h- Terreno pertinenziale conteggiato al mq di superficie libera



3. Beni immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima comprendono due porzioni di un fabbricato condominiale, situato nel Comune di Licciana Nardi località Il Masero, frazione di recente formazione, a partire dagli anni '70, caratterizzata da condomini e palazzine a prevalente destinazione residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato e piccoli laboratori.

La località è posta nella periferia sud/ovest del Comune di Licciana Nardi ed è a poca distanza dal centro di Aulla.

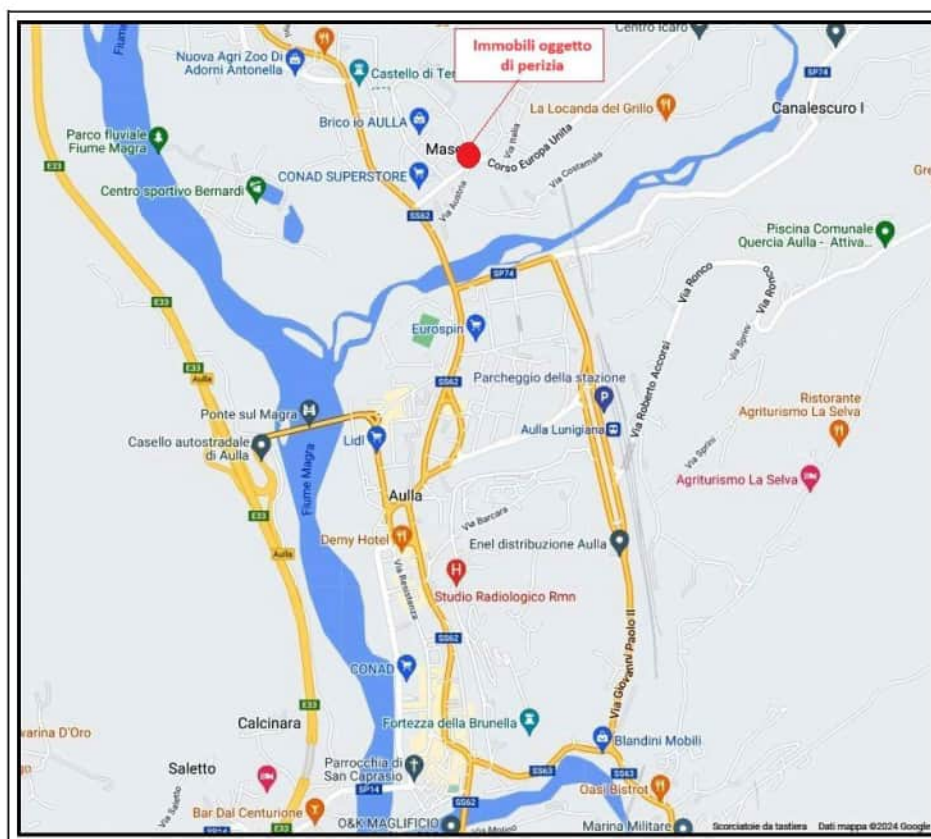


Figura 1 – Stradario con localizzazione degli immobili oggetto di perizia

Gli immobili distano circa 2 km dal centro di Aulla, 7 km dal centro storico di Licciana Nardi, km 1,5 dal casello autostradale di Aulla e 2 km dalla stazione ferroviaria di Aulla.

Il grado di commerciabilità della zona è scarso.

Le porzioni immobiliari in perizia fanno parte di un articolato fabbricato composto da due mappali distinti:

- Porzione del mappale 522, formato da piano seminterrato, piano terra e

piano primo oltre a corte esclusiva su tre lati (l'immobile viene valutato per la quota di 1/2 di piena proprietà di spettanza [REDACTED] – a tal proposito si veda la nota introduttiva nelle premesse cap. 1 lettera a) della presente relazione).

- Porzione mappale 520 subalterno 18, situato al piano seminterrato di condominio adiacente al primo, formato da magazzini e garage al piano seminterrato e appartamenti ai tre piani superiori oltre a sottotetto.



Figura 2 – Vista dall'alto del fabbricato condominiale

Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato condominiale è di forma pressoché trapezoidale confinante su tre lati con strade pubbliche, Via Germania, Corso Europa unita (SP70) e Via Francia.

L'accesso principale alle unità in perizia avviene da Via Germania, un secondo ingresso anche carrabile avviene da Via Europa Unita.

Lo stato di conservazione del condominio è mediocre:

la costruzione del primo edificio, mappale 522, risale alla metà degli anni '70, mentre il secondo blocco, corrispondente al mappale 520, è stato edificato nella metà degli anni 80;

le due porzioni immobiliari risentono del naturale invecchiamento delle finiture e

di una scarsa manutenzione degli esterni.

In particolare per l'edificio al mapp. 522 come richiesto dalla curatela è stata redatta una perizia sulla stato della copertura oggetto di importanti infiltrazioni che hanno provocato grandi macchie d'umidità interne ai piani terra e primo dell'edificio, in più punti dei soffitti e nella parte alta delle pareti, con la presenza di estesi aloni di acqua gocciolante.

Lo stato di conservazione dell'edificio è anche riscontrabile dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 4.

4. Inquadramento urbanistico – Titoli edilizi

4.1 Inquadramento Urbanistico dell'immobile

Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 10/08/2001

Dato atto che alla scadenza del quinquennio di efficacia del Regolamento Urbanistico il Comune, redatto il monitoraggio sugli effetti, ha revisionato lo strumento urbanistico con una variante generale, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n. **9 del 08/02/2008**;

Vista la deliberazione di giunta dell'Unione Numero 39 del quattro Aprile 2019 con oggetto: "L.R. 65/2014 - ART. 23 - COMMA 7 - APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE";

Dato atto che con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019 il Comune di Licciana Nardi ha adottato il PSI ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021;

Il lotto, formato dai mappali 522 e 520, è ubicato in zona urbanistica "**Sottozona omogenea B1**" disciplinata dagli art. 18 e 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico

Art. 18. Zona omogenea B

Disposizioni generali

La zona è a prevalente destinazione residenziale.

Oltre alla destinazione residenziale sono consentiti uffici, strutture di vendita, attrezzature di interesse collettivo, magazzini e laboratori artigiani, che non rechino disturbo alla residenza.

Le strutture di vendita sono consentite come segue:



- nelle Utoe 1, 2, 3 e 4 solo del tipo esercizi di vicinato;
- nelle Utoe 5, 6 e 7 del tipo esercizi di vicinato e del tipo medie strutture con superficie di vendita non superiore a 500 mq.

Sono fatte salve eventuali destinazioni diverse dalle precedenti ed esistenti al momento della approvazione delle presenti norme, purché non arrechino inconvenienti alle residenze sia di inquinamento atmosferico che acustico, né rischi di incidenti, a norma della vigente legislazione e del regolamento edilizio e di igiene.

Gli interventi ammessi sono: ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione come specificato negli articoli successivi.

E' fatto obbligo di conservare o se necessario incrementare gli spazi a verde e le alberature.

a) Allineamenti

Nei nuovi interventi e in quelli di completamento dovranno essere rispettati gli allineamenti e le regole insediative prevalenti nel tessuto edilizio circostante.

b) Parcheggi privati:

Nel caso di nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, le quantità di parcheggio prescritte dalla L. 122/89, devono essere reperite nel perimetro dell'area di intervento.

Nelle unità edilizie esistenti, è ammessa l'utilizzazione a parcheggio privato dei resedi e delle pertinenze accessorie, nelle quantità e con le norme di cui alla legge 122/89.

c) Aree libere e a verde privato:

Non è ammesso l'abbattimento di alberature ad alto fusto e la distruzione di giardini privati con essenze arboree ed arbustive di pregio. E' consentita la sistemazione delle aree esterne con alberature, opere di verde e arredi da giardino (gazebo, tende, chioschi, ecc.).

Art. 19. Sottozona omogenea B1

Corrisponde a insediamenti di recente formazione in ambito urbano.

Gli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, MO1, MO2 e MS;
- restauro e risanamento conservativo, RRC;
- ristrutturazione edilizia (RE) compreso la RE1, RE2 e RE3;
- ristrutturazione urbanistica, RU;
- sostituzione edilizia;
- addizione per la bioedilizia, ADB;

Le categorie d'intervento sono definite dall'art. 47 Regolamento Edilizio vigente.

Parametri ed indici edilizi: per gli interventi ammessi valgono i seguenti indici e parametri:

- RC = 40%
- If = 0,7 mc/mq
- Ri = 60%
- altezza massima = ml 7.00, salvo il caso di maggiori altezze preesistenti nel lotto
- distanza fra pareti con finestre = ml 10.00
- distanza dai confini privati in caso di ampliamento = come da Codice Civile purché non si realizzino finestre o aperture
- distanza dai confini di aree pubbliche = ml 5.00
- distanza dalle strade = ml.5.00 o in allineamento con i fabbricati esistenti, fatte salve le norme del Codice della Strada
- Spazi di sosta privati minimi di mq.10 per ogni 100 mc di costruzione



4.2 Titoli edilizi

- Pratica Edilizia n. 437 dell'anno 1976 [REDACTED], costruzione di edificio di civile abitazione, inoltrata il 27/04/1976, respinto dalla Commissione edilizia il 09/06/1976 (richiesta annullata, non concessione).
- Pratica Edilizia n. 276 dell'anno 1975 [REDACTED], costruzione di edificio di civile abitazione, inoltrata il 14/02/1975, (richiesta annullata, non concessione).
- Nulla osta per Esecuzione lavori edili n. 301 del 12/12/1975, rilasciata a [REDACTED] per un "Edificio di Civile Abitazione" mapp. 530/522 in Via Masero (Allegato n. 7.1.a).

All'interno del fascicolo relativo alla pratica edilizia 301 anno 1975 è stato rinvenuto un grafico a firma del progettista Arch. Libero Bardi datato 14/02/1975 che rappresenta il fabbricato realizzato, di dimensioni simili all'esistente, formato da piano interrato composto da 5 box, piano primo e secondo composti da due appartamenti ciascuno (Allegato n. 7.1.e).

Si evidenzia che assieme ai funzionari dell'ufficio tecnico del Comune di Licciana Nardi è stato rilevato che sui grafici presenti nel fascicolo non vi erano i timbri della Licenza Edilizia.

Inizio lavori 15/12/1975 (Certificazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Licciana Nardi - Allegato n. 7.1.b).

Fine lavori 10/08/1978 (Allegato n. 7.1.b).

Autorizzazione Genio Civile prot. 114/412 del 15/03/1976 (Progetto di variante) con nota n. 1440/2521 del 11/09/1975 veniva approvato progetto relativo alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione di proprietà [REDACTED], vista la domanda inoltrata il 16/01/1976 prot. 114 (Allegato n. 7.2).

- Pratica edilizia 440/644 anno 1976.
Concessione edilizia n. 44 del 21/07/1977 per la "Costruzione di edificio di civile abitazione" mappali 520-521-522-529-530-531 Via Masero.
All'interno non sono stati rinvenuti grafici architettonici.
Tra i documenti si è rinvenuto un documento con il quale si richiede il



rimborso degli oneri concessori versati *“considerato che i lavori di costruzione dell’edificio in oggetto non sono stati effettuati”*.

- Concessione edilizia n. 326 del 22/01/1982 (Allegato n. 7.3).
Rilasciata alla società [REDACTED] per la *“Costruzione di un fabbricato di civile abitazione”* sul terreno distinto in catasto al foglio 54 mappali 520, 529, 522, 611.
Inizio lavori 28/01/1982 (Tagliando inizio lavori – Allegato n. 7.3.m).
Fine lavori 21/06/1983.
- Genio Civile Autorizzazione a costruire del Genio Civile di Massa n. 69 del 14/01/1982 (Allegato n. 7.9.a/b).
A cui è seguita variante 1 depositata il 15/09/1982 (Allegato n. 7.9.c).
E’ seguita Autorizzazione del Genio Civile n. 379 del 05/04/1982 in variante alla autorizzazione n. 69/1982 (Allegato n. 7.9.d).
E’ seguita Autorizzazione del Genio Civile n. 4255/82 del 20/01/1983 in variante alle autorizzazioni n. 69/1982 e n. 379/1982 (Allegato n. 7.9.e).
Certificato di Collaudo del 13/09/1983 a firma dell’Ing. Giorgio Schianchi depositato al Genio Civile di Massa il 22/09/1983 prot. n. 4925 (Allegato n. 7.9.g).
- Concessione edilizia n. 432 del 22/03/1982 (Allegato n. 7.4).
Rilasciata alla società [REDACTED] per la *“Variante in corso d’opera al piano terra alla Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e commercio di cui alla Concessione Edilizia . 326 del 22/1/1982”* sul terreno distinto in catasto al foglio 54 mappali 520, 529, 522, 611.
La variante si riferisce alle modifiche apportate fondo ad uso magazzino oggetto di perizia posto al piano seminterrato.
- Concessione edilizia n. 433 del 26/06/1982 (Allegato n. 7.5).
Rilasciata alla società [REDACTED] per la *“Variante in corso alla Costruzione di un fabbricato ad uso abitazione e commercio di cui alla Concessione Edilizia . 326 del 22/1/1982”* sul terreno distinto in catasto al foglio 54 mappali 520, 529, 522, 611.
La variante si riferisce alle modifiche apportate agli appartamenti del piano primo (le modifiche non interessano la porzione oggetto di perizia).
- Concessione edilizia n. 434 del 25/04/1982 (Allegato n. 7.6).



Rilasciata alla società [REDACTED] per la *"Variante in corso d'opera per l'ampliamento garage alla Concessione Edilizia . 326 del 22/1/1982 per la costruzione di un fabbricato condominiale e commerciale"* sul terreno distinto in catasto al foglio 54 mappali 520, 529, 522, 611.

La variante si riferisce alle modifiche ai garage frontali posti al piano seminterrato verso Via Germania (Le modifiche non interessano la porzione oggetto di perizia).

- Concessione edilizia n. 435 del 10/01/1983 (Allegato n. 7.7).

Rilasciata a [REDACTED] per la *"Variante in corso d'opera non sostanziale per tamponatura esterna al piano terra del fabbricato ad uso abitazione e commercio di cui alla Concessione Edilizia . 326 del 22/1/1982"* sul terreno distinto in catasto al foglio 54 mappali 520, 529, 522, 611.

La variante si riferisce alle modifiche apportate alla facciata esterna continua del fondo ad uso magazzino oggetto di perizia posto al piano seminterrato.

- Concessione edilizia in sanatoria domanda prot. 8607/2321 del 26/11/1982, rilasciata a [REDACTED], per l'abuso consistente in *"Opera costituente accessorio di superficie utile inferiore a mq 60"* ; il Comune di Licciana Nardi con lettera prot. 83/520 del 21/01/1983 comunica al richiedente che l'avvenuto pagamento degli oneri concessori *"Ha estinto il reato di cui all'art. 10/77 con procedimento che equivale a concessione in sanatoria"* (Allegato n. 7.11).

- Autorizzazione di abitabilità 04/01/1984, rilasciata a [REDACTED] riferita alla costruzione della casa urbana sita in Licciana Nardi frazione Masero, composta di n. 47 vani e n. 30 vani accessori edificata su mappali 520, 522, 529 e 651 fg 54 (Allegato n. 7.10).

- Concessione edilizia n. 550 del 25/01/1984 (Allegato n. 7.8).

Rilasciata alla società [REDACTED] per la *"Variante costruzione di un fabbricato condominiale e commerciale elativa alla sistemazione esterna al piano seminterrato – prat. Precedenti n. 1227 - 1261 – 1309 - 1339"* sul terreno distinto in catasto al foglio 54 mappali 520, 529, 522, 611.

La variante si riferisce alle modifiche ai garage frontali posti al piano seminterrato verso Via Germania (Le modifiche non interessano la porzione oggetto di perizia).



4.3 Abusi edilizi riscontrati

Dalla disamina dei titoli edilizi sopra elencati si è dedotto quanto segue.

Il primo titolo edilizio valido è il Nulla Osta per Esecuzione lavori edili o Licenza Edilizia n. 301 del 12/12/1975 (Allegato n. 7.1), che era riferita ad una palazzina a destinazione civile abitazione, l'attuale mappale 520, formata da un piano seminterrato suddiviso da 5 ambienti aperti sul fronte destinati a garage e due piani sovrastanti, piano terra e primo, composti da due appartamenti ciascuno.

La Concessione Edilizia n. 326 del 22/01/1982 (Allegato n. 7.3) è riferita alla *"Costruzione di un fabbricato di civile abitazione"* o fabbricato condominiale che ricade per la maggior parte sul mappale confinante 520; la concessione investe anche il mappale 522 nella porzione ubicata al piano seminterrato in aderenza al fabbricato, dato come **"esistente"** già oggetto della sopracitata Licenza Edilizia n. 301 del 12/12/1975.

Come si può riscontrare dalle tavole 1 e 2 Concessione Edilizia n. 326 del 22/01/1982 (Allegato n. 7.3.c) nel progetto è rappresentato l'intero piano seminterrato comprendente, tra gli altri i **"fondi ad uso magazzino"**, oggi di proprietà [REDACTED] ed oggetto di perizia; il magazzino ricade per la maggior parte sul mappale 520 e si estende invadendo il mappale 522 fino alla "sagoma" dell'edificio **"esistente"** ricadente per l'appunto sul mappale 522.

Segue la Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 432 del 22/03/1982 che apporta modifiche al piano seminterrato, in particolar modo al fondo ad uso magazzino oggetto di perizia: la tavola di progetto (Allegato n. 7.4.c) evidenzia tre porzioni A, B e C di cui le prime due non dovevano essere realizzate rispetto a quanto previsto mentre la terza, porzione C di mq 93.17, è rappresentata in ampliamento, in più rispetto alla prima concessione, come anche ben spiegato sulla relazione tecnica allegata al titolo edilizio (Allegato n. 7.4.e).

Successivamente il Comune rilascia le Concessioni edilizie n. 433 del 26/06/1982 e n. 434 del 25/04/1982 che non interessano le parti oggetto di perizia.

In ultimo la Concessione edilizia n. 435 del 10/01/1983 (Allegato n. 7.7) è stata rilasciata a [REDACTED] per la "Variante in corso d'opera non sostanziale per tamponatura esterna al piano terra del fabbricato", quindi viene autorizzata la chiusura a vetri fronte strada del fondo ad uso magazzino; si precisa che la chiusura si estende per tutto il fronte aperto della porzione che ricade sul mappale 520 e per la porzione ricadente sul mappale 522, fino alla parte indicata come esistente (vedi tavole di progetto allegati nn. 7.7.c e 7.7.d),



pertanto il cosiddetto fabbricato "Esistente" non viene investito da detta chiusura e rimane valida la situazione rappresentata sul grafico di progetto parte integrante della Licenza Edilizia n. 301 del 12/12/1975 (Allegato n. 7.1.d)

Ultimo titolo edilizio da segnalare è la Concessione edilizia in sanatoria prot. 8607/2321 del 14/01/1983, rilasciata a [REDACTED] riferita all'abuso consistente in "*Opera costituente accessorio di superficie utile inferiore a mq 60*" situato sul retro dell'edificio mappale 522 al piano interrato e ben rappresentato sul grafico allegato al titolo (Allegato n. 7.11).

In conclusione, visti i titoli edilizi riguardanti i due fabbricati, si segnalano i seguenti abusi edilizi, meglio evidenziati e rappresentati sui grafici allegati nn 7.12, 7.13.a, 7.13.b e 7.13.c della presente relazione di stima:

Mappale 522 (abus edilizi rilevati - con riferimento alla Licenza Edilizia n. 301 del 12/12/1975)

Piano Seminterrato – La L.E. n. 301/1975 ha autorizzato la realizzazione di 5 garage con apertura e accesso in fronte a Via Germania (Allegato n. 7.13.a);

- 1- Non sono state realizzate le previste tramezzature interne
- 2- L'ambiente in passato è stato destinato all'esposizione e la vendita di mobilio, quindi di fatto utilizzato ad uso commerciale, in contrasto con la originaria destinazione autorizzata dai titoli edilizi.
- 3- Il fronte verso la strada Via Germania è stato chiuso con una vetrage continua; a tal proposito si precisa che la variante il corso d'opera Concessione edilizia n. 435 del 10/01/1983 autorizza la tamponatura del fronte dell'unità ad uso magazzino al piano seminterrato fino al limite del fabbricato esistente mappale 522, come si può constatare vedendo le tavole di progetto allegate alla summenzionata Concessione Edilizia
L'abuso è evidenziato con la colorazione rossa sul grafico allegato n. 7.13.a.

Piano terra –

- 4- Realizzazione senza titolo edilizio delle due tettoie e porticato centrale in



c.a. con sovrastante passerella carrabile, poste sul retro del fabbricato. Gli abusi sono evidenziati con la colorazione rossa sul grafico allegato n. 7.13.b).

Piano terra e primo -

- 5- La L.E. n. 301/1975 ha autorizzato la realizzazione di due appartamenti per piano, che non sono stati realizzati; in passato i piani sono utilizzati ad uso espositivo per la vendita di mobili quindi per un uso commerciale, destinazione che non è mai stata autorizzata da alcun titolo edilizio.
- 6- Aumento delle dimensioni dell'edificio, al piano terra e primo, su uno dei fronti: il fabbricato rappresentato sui grafici della LE n. 301/1975 ha una dimensione perimetrale di ml 21.00 x 10.00 mentre è stato di fatto realizzato delle dimensioni di ml 21.00 x 10.60, con un eccesso di cm 60 della seconda dimensione (aumento di una superficie lorda per piano di mq 12.60, quindi in totale mq 25,20)
- 7- Modifiche delle partizioni interne
- 8- Non è stato realizzato un piccolo volume posto sul retro del fabbricato (dimensioni circa mt 1.20 x 4.50), che doveva essere presente ai piani terra e primo.
- 9- Modifiche esterne alle facciate dell'edificio.

Gli abusi sopra segnalati sono evidenziati con le colorazioni rossa, azzurro e giallo sui grafici allegati nn. 7.13.a, 7.13.b e 7.13.c.

Mappale 522 e 520 (Piano seminterrato)

- 10-Mancata eliminazione della porzione contro monte ad uso magazzino di mq 79,04 posta al piano seminterrato indicato con la lettera B sulla tavola di progetto facente parte integrante della Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 432 del 22/03/1982 (Allegato n. 7.4.c).



L'abuso è evidenziato con la colorazione rossa sui grafici allegati n. 7.12 e 7.13.a.

4.4 Sanabilità degli abusi edilizi riscontrati

Mappale 522 (abusi rispetto alla Licenza Edilizia n. 301 del 12/12/1975)

Piano Seminterrato – La L.E. n. 301/1975 ha autorizzato la realizzazione di 5 garage con apertura e accesso in fronte a Via Germania;

1- Non sono state realizzate le previste tramezzature interne.

Abuso edilizio sanabile dietro inoltro di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014.

2- L'ambiente in passato è stato destinato all'esposizione e la vendita di mobili, quindi di fatto utilizzato ad uso commerciale, in contrasto con la originaria destinazione autorizzata dai titoli edilizi.

All'interno dei locali non potrà essere esercitata alcuna attività commerciale se non dietro autorizzazione degli uffici comunali previo inoltro di richiesta di cambio di destinazione.

3- Il fronte verso la strada Via Germania è stato chiuso con una vetrage continua; a tal proposito si precisa che la variante il corso d'opera, Concessione edilizia n. 435 del 10/01/1983, autorizza la tamponatura del fronte dell'unità ad uso magazzino al piano seminterrato fino al limite del fabbricato esistente mappale 522, come si può constatare vedendo le tavole di progetto allegate alla summenzionata Concessione Edilizia.

L'abuso, se non sanabile in quanto la porzione realizzata senza titolo in eccesso supera gli indici consentiti della zona in questione; si dovrà prevedere la rimozione della chiusura edificata abusivamente del fronte verso la strada Via Germania.

Piano seminterrato –

4- Realizzazione senza titolo edilizio delle due tettoie e porticato centrale in c.a. con sovrastante passerella carrabile, poste sul retro del fabbricato.

Abuso non sanabile in quanto, realizzate senza titolo, eccedono gli indici massimi consentiti dalla zona in questione – Dette opere edificate abusivamente dovranno essere rimosse.



Piano terra e primo -

- 5- La Licenza Edilizia n. 301/1975 ha autorizzato la realizzazione di due appartamenti per piano, che non sono stati realizzati; in passato i piani sono utilizzati ad uso espositivo per la vendita di mobili quindi per un uso commerciale, destinazione che non è mai stata autorizzata da alcun titolo edilizio.

All'interno dei locali non potrà essere esercitata alcuna attività commerciale se non dietro autorizzazione degli uffici comunali previo inoltramento di richiesta di cambio di destinazione.

Gli ambienti possono essere utilizzati a destinazione magazzino dietro inoltramento di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014, oppure potrà essere ripristinata la destinazione residenziale autorizzata dalla Licenza Edilizia n. 301/1975, inoltrando in Comune le necessarie richieste/dichiarazioni autorizzative del caso con pagamento degli oneri concessori richiesti.

- 6- Aumento delle dimensioni dell'edificio, al piano terra e primo, su uno dei fronti: il fabbricato rappresentato sui grafici della LE n. 301/1975 ha una dimensione perimetrale di ml 21.00 x 10.00 mentre è stato di fatto realizzato delle dimensioni di ml 21 x 10.60, con un eccesso di cm 60 della seconda dimensione.

L'abuso non è sanabile ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 in quanto l'aumento di superficie rilevato supera gli indici consentiti dalla vigente strumentazione.

Vi sono invece i presupposti per il pagamento di una sanzione in luogo della demolizione con l'applicazione dell'Art. 206 della LR 65/2014, salvo parere positivo del Comune di Lucciana Nardi.

Infatti ove sussistano le condizioni e i presupposti di legge, ai sensi della L.R. 65/2014, art. 206 bis e del D.P.R. 380/2001, art. 33 co. 2, a seguito dell'ordinanza di demolizione, l'interessato può presentare istanza di monetizzazione o fiscalizzazione, sostitutiva del ripristino, tendente ad dimostrare l'impossibilità materiale di ripristinare lo stato dei luoghi, configurabile soltanto quando la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso e sull'utilizzazione del bene residuo. L'istanza è accertata e valutata dall'amministrazione comunale.

Il citato Art. 206 della LR 65/2014 recita:

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Il comma 2: Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento eseguito o verificato dall'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte



eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale, e, comunque, in misura non inferiore ad euro 1.000,00

- L'aumento di volumetria rispetto alla assentita è di circa mq 25.20, che comporterebbe il pagamento di una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, con un esborso di circa € 15.000,00 .

7- Modifiche delle partizioni interne.

Abuso edilizio sanabile dietro inoltro di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014.

8- Non è stato realizzato un piccolo volume posto sul retro del fabbricato (dimensioni circa mt 1.20 x 4.50), che doveva essere presente ai piani terra e primo.

Abuso edilizio sanabile dietro inoltro di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014.

9- Modifiche esterne alle facciate dell'edificio.

Abuso edilizio sanabile dietro inoltro di Attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LRT 65/2014.

NB. Le modifiche conseguenti le azioni necessarie alla regolarizzazione edilizia dell'immobile comportano il successivo aggiornamento catastale del caso (tipo mappale per la modifica della mappa catastale e inoltro di nuova planimetria a perfezionamento).

Mappale 522 - Spese da sostenere per regolarizzare l'edificio

Le spese che si dovrebbero sostenere per monetizzazione o fiscalizzazione, sostitutiva del ripristino dell'immobile, stimato sotto il profilo urbanistico/edilizio, sono state calcolate dal CTU in circa € 45.000,00, comprensive di spese tecniche per rilievi, redazione degli elaborati e adempimenti burocratici, costi di demolizione delle opere abusive non sanabili, sanzioni amministrative e diritti di segreteria da versare al Comune di Licciana Nardi per procedere alla sanatoria degli abusi in applicazione dell'articolo 209 e sanzione ai sensi dell'art. 206 della LRT 65/2014.

Considerato che si pone in vendita la quota di 1/2 di piena proprietà, nel successivo calcolo del valore di stima dell'immobile, si detrae il 50% della somma calcolata, € 22.500,00



Mappale 522 e 520

10-Mancata eliminazione della porzione contro monte ad uso magazzino di mq 79,04 posta al piano seminterrato indicato con la lettera B sulla tavola di progetto parte integrante della Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 432 del 22/03/1982.

L'abuso non è sanabile in quanto la porzione è stata realizzata in eccesso rispetto agli indici consentiti dalla destinazione urbanistica del lotto in questione (Sottozona omogenea B1 – vedi capitolo 4.1 della perizia), pertanto si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come nello stato legittimo, ovvero dovrà essere realizzata una parete in muratura all'interno per escludere la porzione B dalla superficie utile così come indicato sulla tavole di progetto della Concessione edilizia n. 432 del 22/03/1982 (Allegato n. 7.4.c), porzione individuata con la colorazione rossa sui grafici allegati nn. 7.12 e 7.13.a della perizia.

Il C.T.U. ha calcolato le spese che si dovranno sostenere per regolarizzazione edilizia del bene, che ammontano ad € 8.000,00, comprensive delle spese per la realizzazione materiale del muro di divisione, le spese tecniche necessarie per gli adempimenti burocratici, diritti di segreteria, spese per variazioni planimetrie catastali somma che sarà decurtata dal valore di stima dell'immobile.

In caso di vendita degli immobili in due lotti separati la somma di € 8000,00 graverà nella misura del 50% per ciascun lotto.

La superficie lorda corrispondente alla porzione B da escludere dalla parte regolare sotto il profilo edilizio non verrà conteggiata nella valutazione finale dei due beni oggetto di perizia.

4.5 Idoneità dei fondi per lo svolgimento di attività commerciali

Tra i quesiti si chiede al CTU di *“accertare l'idoneità dei fondi (e in particolare di quello al piano parzialmente interrato) siti nell'immobile in comproprietà di cui al punto 4 lettera a (mapp.le 522) ad essere impiegati per tali attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge e la corretta quantificazione dell'importo della indennità di occupazione eventualmente da corrispondere, indicando in caso di inidoneità gli interventi e i costi necessari per renderlo idoneo”*.

A tal proposito si precisa, come già sopra esposto, che il fabbricato in questione, mappale 522, nasce come fabbricato residenziale ai piani superiori con fondi ad uso garage al piano interrato.

La destinazione commerciale, nonostante sia stata esercitata in passato, non è



mai stata autorizzata dal comune di Licciana Nardi.

Pertanto per utilizzare i fondi del piano interrato ai fini commerciali si dovrebbe inoltrare una pratica in comune per il frazionamento e cambio di destinazione, salvo il parere positivo degli uffici comunali, il rispetto delle norme igienico sanitarie, la verifica degli standard a parcheggio, il pagamento degli oneri concessori, previa regolarizzazione edilizia del fabbricato.

Riguardo a quest'ultimo punto, come già ampiamente esposto al capitolo precedente, il fabbricato presenta abusi edilizi che devono necessariamente essere sanati o demoliti se non sanabili; il CTU ha calcolato che la sanatoria comporterebbe una spesa complessiva di € 45.000,00.

Solo dopo la regolarizzazione edilizia del fabbricato sarebbe possibile inoltrare la pratica per il frazionamento e cambio di destinazione.

Inoltre per rendere agibili i locali dovranno essere realizzate le opere edili minime richieste dai regolamenti comunali e dalle normative igienico sanitarie, nonché si dovrà procedere all'adeguamento dell'impiantistica.

Pertanto, in risposta al quesito, ad oggi i locali non sono idonei a essere impiegati per attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge.

4.6 Divisibilità dei beni immobili

Gli immobili oggetto di perizia potrebbero essere posti in vendita in lotti separati:

- 1- bene identificato dal mappale 522.
- 2- bene porzione del mappale 520.

Riguardo gli atti catastali, sia sulla mappa che nelle relative planimetrie catastali, nonostante queste ultime necessitano di aggiornamento, le due unità appaiono già separate.

Non si può dire la stessa cosa sotto il profilo urbanistico/edilizio dato che i titoli edilizi che si sono succeduti trattano il magazzino del piano terra (utilizzato in passato ad uso espositivo/commerciale) come unica unità immobiliare, comprendente sia la porzione ricadente sotto il mappale 520 (mappale 520 subalterno 18) che il fabbricato identificato dal mappale 522; le due porzioni appaiono comunicanti, **come un unica unità immobiliare**, fin dalla prima Concessione Edilizia, la n. 326 del 22/01/1982 riferita al mappale 520, nella quale il grande fondo ad uso magazzino investe anche il mappale 522 nella porzione ubicata al piano seminterrato in aderenza al fabbricato, dato come



“esistente”, già oggetto della sopracitata Licenza Edilizia n. 301 del 12/12/1975 e successive varianti, come si può constatare dalla visione della tavola n. 2 di progetto parte integrante del titolo edilizio (Allegato n. 7.3.c).

Tenuto conto di quanto sopra si evidenzia che per frazionare il magazzino esistente in due unità immobiliari, individuate catastalmente dai mappali 520 e 522, dovrà essere inoltrata una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 136 comma L.R. 65/2014, previo ripristino della legittimità edilizia del fabbricato esistente mediante l'eliminazione degli abusi esposti nel precedente capitolo 4.4.

Quindi non si può escludere la possibilità di porre in vendita gli immobili oggetto di perizia, identificati dal mappale 522 e dalla porzione del mappale 520, in lotti separati salvo però la possibilità di accordo tra i due aggiudicatari che prima di presentare la pratica edilizia di frazionamento urbanistico del magazzino dovranno ripristinare la legittimità edilizia del fabbricato.

Qualora si persegua questa strada, la formazione dei due lotti di vendita comporterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e degli oneri tecnici per la presentazione della pratica come di seguito indicati, da suddividere tra i due aggiudicatari.

Riguardo al frazionamento si informa che la corresponsione degli oneri concessori fa riferimento al “regolamento comunale di disciplina dei contributi commisurati alla incidenza degli Oneri Concessori di urbanizzazione” approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 27/09/2010 e modificato con deliberazione di Consiglio comunale del 28/09/2018, il quale prevede che per interventi comportanti aumento del numero delle unità immobiliari, dal volume o dalla superficie di calpestio delle nuove unità immobiliari con le tariffe previste per il singolo intervento, con le seguenti specificazioni: nel caso di frazionamenti di unità immobiliari non residenziali, gli oneri di urbanizzazione non si applicano alla unità immobiliare originaria, ma solo alla unità immobiliare derivata. Per unità immobiliare originaria si intende quella dove sono presenti l'ingresso o i servizi esistenti; nel caso in cui non sia più rilevabile l'unità immobiliare preesistente saranno soggette a contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, le unità immobiliari che a seguito dell'intervento avranno il volume maggiore.

Nella fattispecie, essendo difficilmente inquadrabile l'unità con le caratteristiche



di ci sopra, in via cautelativa si calcola il corrispondente importo degli oneri concessori sull'unità derivata di maggiori dimensione, ovvero quella corrispondente al mappale 520 subalterno 18:

Superficie lorda della porzione derivata mq 595,00

Volume dell'unità derivata mc 1.933,00

Calcolo OOUU

Urbanizzazione primaria-Vol. mc 1933,00 x € 2.25 al mc = € 4.349,25

Urbanizzazione secondaria -Vol. mc 1933,00 x € 6.48 al mc = € 12.525,84

Totale oneri concessori € 16.875,09

Costo di costruzione € 1.907,00

Totale € 18.782,09

Il CTU ha calcolato che le spese complessive da sostenere per ottenere l'autorizzazione al frazionamento urbanistico/edilizio degli immobili ammontano a circa € 22.000,00, comprensivo degli oneri concessori, spese tecniche e diritti di segreteria.



5. Descrizione e valutazione dell'immobile mappale 522

5.1 Descrizione dell'immobile

Fabbricato con originaria destinazione residenziale, individuato catastalmente dal mappale 522, sviluppato su tre piani così formati al loro interno (Allegati nn. 5.4.a, 5.4.b e 5.4.c):

- Piano seminterrato composto da grande ambiente adibito a vano accessorio magazzino/garage (A1S), ambiente adibito a magazzino (B) collegato funzionalmente ad altra unità immobiliare mappale 520 sub 18, altro ambiente interrato posto sul retro (C), vano scala con bagno nel sottoscala.

Gli ambienti del piano seminterrato sono ulteriormente suddivisi all'interno da pareti in cartongesso a pannellature di legno facilmente movibili.

L'ambiente identificato con la sigla A1S, sul titolo edilizio Licenza Edilizia n. 301/1975, compare aperto sul lato strada, suddiviso in 5 vani destinati a garage.

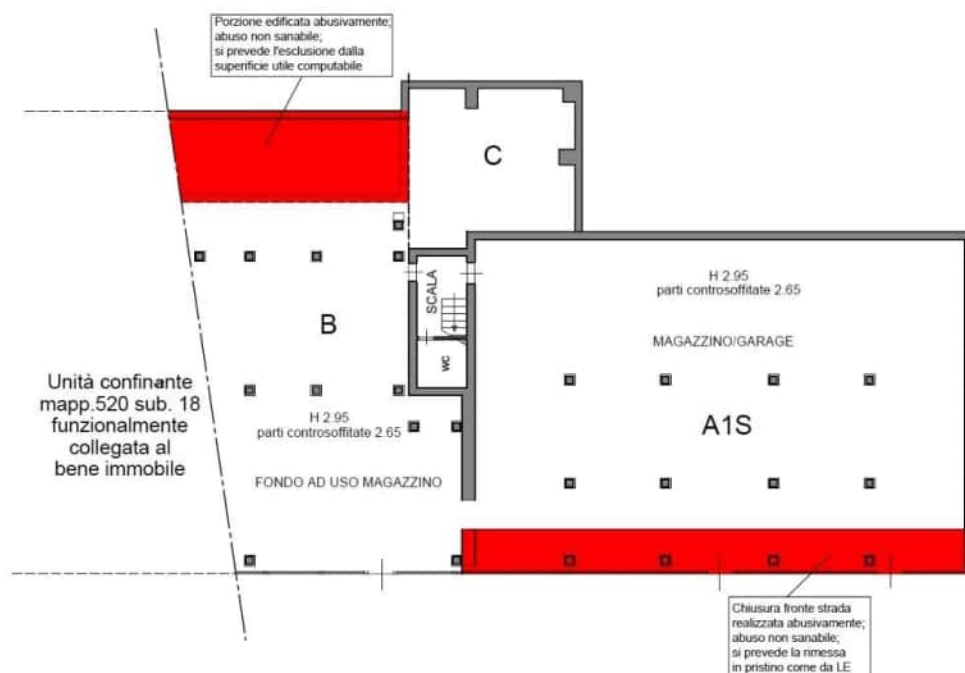


Figura 3 – Pianta piano seminterrato

- Piano terra composto da ambiente ad uso magazzino suddiviso in due porzioni da parete precaria (AT), vano scala, porticato con struttura di cemento armato (D) la cui copertura costituisce una passerella di

collegamento al primo piano del fabbricato con accesso carrabile da via Francia. Ai lati di detto porticato vi sono due tettoie in struttura in ferro di tipo precario (E ed F).

Le tettoie/porticato esterne sono state realizzate abusivamente; l'abuso non è sanabile pertanto se ne prevede la demolizione e l'esclusione della corrispondente superficie dal conteggio del valore di stima.

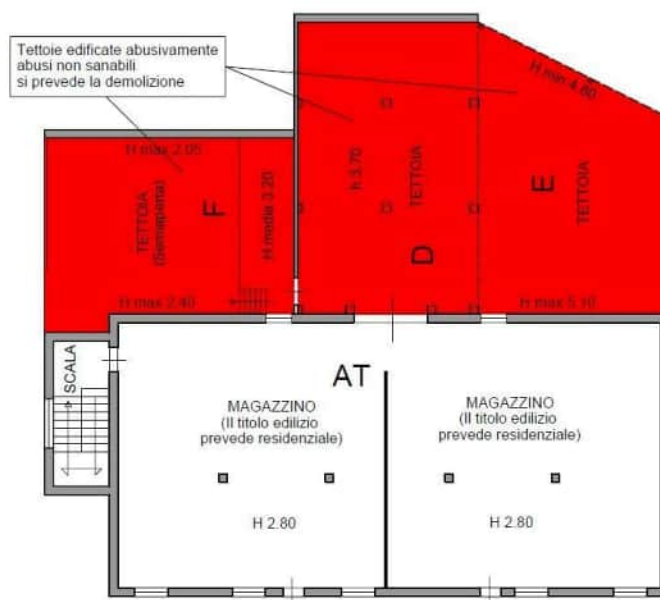


Figura 4 – Pianta piano terra

- Piano primo formato da ambiente ad uso magazzino suddiviso in due porzioni da parete precaria (A1), vano scala e due balconi

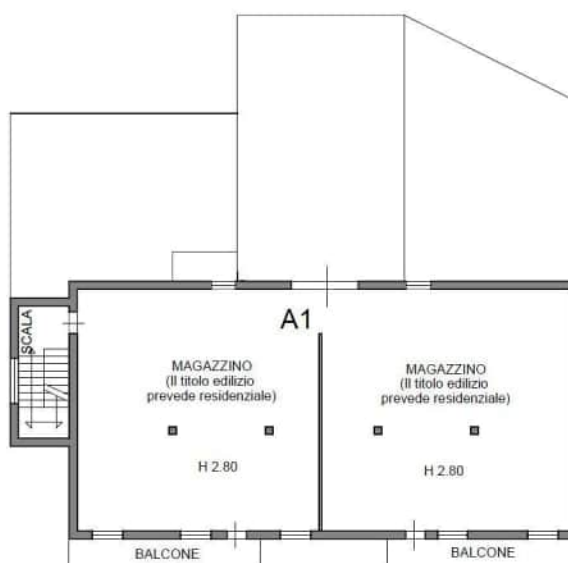


Figura 5 – Pianta piano primo

I collegamenti verticali interni avvengono da scala a doppia rampa con scalini in marmo.

Il progetto autorizzato dalla Licenza Edilizia n. 301/1975, ai piani terra e primo prevedeva la realizzazione di due appartamenti per piano.

In passato i locali dell'immobile sono stati utilizzati come "esposizione per la vendita di mobili", esercitando di fatto una destinazione commerciale non consentita dai titoli edilizi depositati; infatti dalla disamina dei titoli edilizi tale destinazione commerciale non risulta che sia mai stata ufficialmente autorizzata dagli Uffici comunali, come meglio argomentato nel capitolo 4 della relazione CTU.

Caratteristiche costruttive:

- Struttura principale costituita da pilastri e travi in cemento armato;
- Solai di interpiano in laterizio armato;
- Copertura in parte piana
- Copertura del blocco centrale su tre piani a padiglione; manto di copertura in tegole di cotto tipo marsigliesi (manto rinvenuto in pessimo stato, necessita di intervento di ripristino; l'argomento sarà più ampiamente sviluppato nel successivo capitolo 6)
- Tamponature esterne in mattoni forati intonacate sui due lati.

Finiture del fabbricato (Vedi foto allegati dal n. 5.5.a al n. 5.5.f):

- Pavimenti ai vari piani piastrelle in gres piccolo formato in parte rivestiti con moquet ridotta in pessimo stato.
- Soffitti del piano terra in parte intonaco a vista in parte rifiniti in controsoffitti a doghe o in quadrotti in gesso in pessimo stato manutentivo.
- Soffitti del piano superiori rifiniti ad intonaco.
- Infissi esterni del piano terra e primo in alluminio anodizzato vetro singolo.
- Chiusura al piano interrato verso la strada Via Germania costituito da vetrata continua a tutt'altezza con struttura in ferro.
- Impianto elettrico sottotraccia (Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)).
- Impianto idrico sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento assente.

Note generali impianti: Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti strettamente necessari all'uso a cui è destinato, ma, gli stessi, non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.



Il fabbricato è privo di certificato di prestazione energetica

Lo stato manutentivo del fabbricato è mediocre.

Le finiture appaiono invecchiate e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria per essere riportate in una condizione di normalità.

Sui soffitti e lungo le pareti perimetrale si sono rilevate in più punti delle macchie estese dovute a copiose infiltrazioni, anche con presenza di acqua proveniente da perdite diffuse del manto di copertura; l'argomento è stato ampiamente trattato nella relazione già trasmessa al curatore il 15 aprile 2024.

La corte esterna si sviluppa su tre lati dell'edificio a tre quote differenti: la porzione di fronte è allineata all'ingresso del piano seminterrato a livello della strada Via Germania, la seconda porzione è a livello del piano terra ed è in pavimentata in asfalto quindi carrabile ed in parte è sistemata a verde; la terza porzione è a livello del piano primo e corre alla stessa quota della strada Via Francia.

5.2 Confini

L'immobile confina con Via Germania, Corso Europa unita (SP70), Via Francia, core condominiale mappale 520, unità immobiliare mappale 520 subalterno 18.

5.3 Occupazione

L'immobile è libero da persone ma parzialmente occupato da materiale vario, per la maggior parte mobilio, depositato anche da parte di terzi, senza alcun titolo.

5.4 Dati catastali

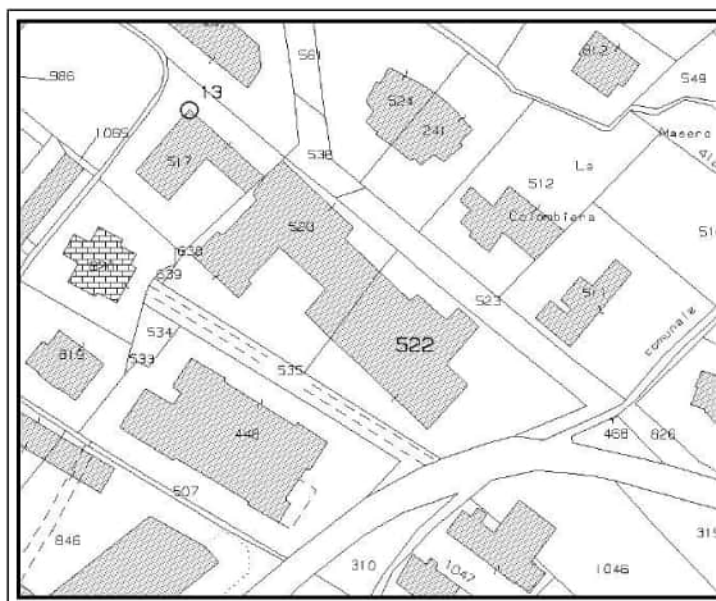


Figura 6 – Stralcio mappa catastale – Foglio 54 mappale 522

Comune di Licciana Nardi , Catasto Fabbricati (Allegato n. 5.1)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z. C.	CAT.	CL.	CONSITENZA	SUPERFICIE	RENDITA
54	522			C/1	5	Mq 693	Mq 1.155	€ 9.019,19
Intestata a: 1. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà in regime di comunione dei beni 2. [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà in regime di comunione dei beni Scheda catastale : Planimetria catastale protocollo n. 668 del 24/11/1978 (Allegato n. 5.2) Nota1 : La planimetria non è conforme allo stato di fatto pertanto dovrà essere inoltrata denuncia di variazione a perfezionamento per modifiche interne ed ampliamento. Dovrà essere variata anche la mappa catastale con inoltro di Tipo Mappale. Il perfezionamento degli atti catastali comporta una spesa di € 3.600, spesa da decurtare dal valore di stima dell'immobile. Nota 2 – Al Catasto Terreni il mappale 522 è classificato quale ente urbano di mq 1.740.								

5.5 Provenienza

L'immobile è pervenuto per Rogito Notaio Pucci Luigi del 07/12/1978 repertorio 26.350, trascritto il 11/12/1978 al n. 5761 di particolare (Allegato n. 5.6), a seguito del quale [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in comunione legale dei beni, "fabbricato composto di piano seminterrato, terreno e primo, ad uso esposizione, situato nel comune di Licciana Nardi loc, Masero..... con pertinenziale terreno..... denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale con scheda registrata in data 24/11/&1978 al n. 663 di protocollo.

In catasto terreni di Licciana Nardi foglio 54 mappale 522 di mq 1.740...."

Riguardo al diritto di proprietà del fallito [REDACTED] si riporta di seguito quanto scritto dal Curatore Fallimentare nell'informativa al GD del 01/03/2024 a proposito dell'immobile foglio 54 mappale 522

"Detto bene non è stato posto in vendita nel concordato in quanto benché sia stato indicato in proprietà del debitore al 100 %, a seguito dei riscontri dei pubblici registri immobiliari (a cui ha fatto seguito anche un riscontro con incarico affidato al Notaio Dott.ssa Sara Rivieri) è emerso che risultava in proprietà solo al 50 %; tale situazione trae origine all'intervenuto accordo di separazione fra coniugi ([REDACTED]) omologato dal



Tribunale Civile e Penale della Spezia in data 27/02/1987 (e non rinvenuto neanche presso detto Tribunale), prodotto agli atti solo in copia semplice, in base al quale tutti i beni acquistati prima e in pendenza di matrimonio sarebbe stati assegnati [REDACTED]; la ex coniuge sig.ra [REDACTED] è deceduta (da informazioni l'evento si è verificato nell'ottobre 2013) e per la stessa fino a pochi giorni prima dell'intervenuta risoluzione del concordato con contestuale dichiarazione di fallimento, difettava sia la trascrizione dell'accettazione dell'eredità che la dichiarazione di successione da parte dei suoi aventi causa, i quali hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in data 05/10/2013 (R.P. 7751)"

Così come esplicitato anche sul documento "verifica continuità delle trascrizioni Concordato Preventivo PCP 09/2018..." redatto in data 03/05/2021 dal Notaio Dott.ssa Sara Rivieri (Allegato n. 5.7)

Per quanto sopra si procede alla stima della quota di 1/2 di piena proprietà appartenente a [REDACTED]

[REDACTED] è deceduto il 30/05/2020

[REDACTED] è deceduta il 28/09/2013

Dall'ispezione All'Ufficio del Territorio di Massa Carrara risultano trascritte:

- accettazione tacita dell'eredità con beneficio di inventario, trascrizione del 15/04/2021 n. 2778 del registro particolare, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (Allegato n. 8.10).
- accettazione tacita dell'eredità con beneficio di inventario, trascrizione del 15/04/2021 n. 2779 del registro particolare, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- accettazione tacita dell'eredità con beneficio di inventario, trascrizione del 05/10/2023 n. 7751 del registro particolare, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], inerente i beni immobili in Licciana Nardi foglio 54 mappale 522 + altri (Allegato n. 8.12).

5.6 Inquadramento Urbanistico dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico colloca il lotto ubicato in zona urbanistica "Sottozona omogenea B1".

Le determinazioni di carattere urbanistico sono approfondite e sviluppate nel precedente capitolo 4.1 della relazione.



5.7 Titoli edilizi/conformità edilizia

I titoli edilizi relativi all'immobile sono elencati al capitolo 4.2 della perizia.

Gli abusi edilizi riscontrati sono elencati al capitolo 4.3 della perizia ed evidenziati con le colorazioni rossa, gialla e azzurra sui grafici allegati nn. 7.13.a, 7.13.b e 7.13.c.

Nella successiva valutazione, le superfici degli ambienti sono valutati con le destinazioni autorizzate dai titoli edilizi rilasciati del Comune di Licciana Nardi, si detraggono le spese da sostenere per la regolarizzazione del bene e si escludono le porzioni difformi non sanabili soggette a demolizione come segue:

- Piano seminterrato – Porzione contro terra dovuta alla mancata eliminazione della parte ad uso magazzino di mq 79,04 indicato con la lettera B sulla tavola di progetto parte integrante della Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 432 del 22/03/1982 (Allegato n. 7.4.c)
- Piano seminterrato – porzione abusiva derivata dalla chiusura fronte verso la strada Via Germania è stato chiuso con una vetrage continua.
- Piano terra – tettoie e porticato edificate abusivamente non sanabili.

5.8 Idoneità dei fondi al P1S ad un uso commerciale

Si chiede inoltre al perito di "accertare l'idoneità dei fondi (e in particolare di quello al piano parzialmente interrato) siti nell'immobile in proprietà di cui al punto 4 lettera a (mapp.le 522) ad essere impiegati per tali attività di vendita al dettaglio di generi non alimentari nel pieno rispetto delle prescrizioni di legge e la corretta quantificazione dell'importo della indennità di occupazione eventualmente da corrispondere, indicando in caso di inidoneità gli interventi e i costi necessari per renderlo idoneo.

I Fondi al piano interrato del fabbricato **non hanno la destinazione edilizia per lo** svolgimento di attività commerciali in quanto non sono stati rintracciati dei titoli edilizi che abbiano autorizzato un uso commerciale del fabbricato.

La licenza edilizia n. 301 del 12/12/1975 autorizza il piano seminterrato suddiviso da 5 ambienti aperti sul fronte destinati a garage come riportato sul grafico di progetto (Allegato n. 7.1.d) mentre il vano è stato chiuso con una vetrage che comporta di fatto un aumento di volumetria.

Altri abusi sono segnalati sul grafico allegato alla perizia n. 7.13.a.

Per esercitare un eventuale uso commerciale si dovrà dapprima ricondurre l'edificio ad uno stato di legittimità edilizia eliminando gli abusi rilevati, dopodiché dovrà essere inoltrata al Comune di Licciana Nardi una richiesta di cambio di destinazione alla nuova destinazione commerciale.



5.9 calcolo 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 2.2 della relazione.

PORZIONE	DESTINAZIONE	PIANO	PARAMETRO	SUP REALE mq	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE mq
A1S	Magazz/garage	Semint.	Sup. lorda	265,00	0,25	66,25
A1S	Scale	Semint.	Sup. lorda	14,86	0,50	7,43
A1S	Parte abusiva	Semint.	Sup. lorda	39,00	0,00	
B	Magazzino	Semint.	Sup. lorda	148,00	0,50	74,00
B	Parte abusiva	Semint.	Sup. lorda	34,10	0,00	
C	Magazzino	Semint.	Sup. lorda	47,00	0,50	23,50
AT	Magazzino	Terra	Sup. lorda	239,40	0,50	119,70
D	Tettoia Abusiva	Terra	Superficie	75,00	0,00	
E	Tettoia Abusiva	Terra	Superficie	66,00	0,00	
F	Tettoia Abusiva	Terra	Superficie	64,00	0,00	
A1	Magazzino	Primo	Sup. lorda	239,40	0,50	119,70
A2	Balconi	Primo	Superficie	19,00	0,25	4,75
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					mq	415,33
Terreno libero			Superficie		mq	1035



5.10 valutazione del bene

Di seguito si determina il valore di mercato (**V.d.M.**) secondo i criteri di cui al capitolo 2 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (**V.I.R.**) o di liquidazione.

PORZIONE	DSTINAZIONE	PARAMETRO	PIANO	SUP COMMERCIALE	Euro/mq	VALORI PARZIALI
A1S	Mag/garage	Sup. lorda	Semint.	mq	66,25 x € 800,00 =	€ 53.000,00
A1S	Scale	Sup. lorda	Semint.	mq	7,43 x € 800,00 =	€ 5.944,00
B	Magazzino	Sup. lorda	Semint.	mq	74,00 x € 800,00 =	€ 59.200,00
C	Magazzino	Sup. lorda	Semint.	mq	23,50 x € 800,00 =	€ 18.800,00
AT	Magazzino	Sup. lorda	Terra	mq	119,70 x € 800,00 =	€ 95.760,00
A1	Magazzino	Sup. lorda	Primo	mq	119,70 x € 800,00 =	€ 95.760,00
A2	Balconi	Superficie	Primo	mq	4,75 x € 800,00 =	€ 3.800,00
Terreno libero		Superficie		mq	1035 x € 40,00 =	€ 41.400,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE						€ 373.664,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/2						€ 186.832,00
Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 40% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi occulti						-€ 74.732,80
A sottrarre il 50% delle spese da sostenere per la regolarizzazione catastale del bene						-€ 1.800,00
A sottrarre il 50% delle spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene						-€ 22.500,00
A sottrarre il 50% della somma di € 4.000,00 per la regolarizzazione dell'abuso n. 10						-€ 2.000,00
V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO						€ 85.799,20



6. Descrizione e valutazione dell'immobile mappale 522 sub.18

6.1 Descrizione dell'immobile

Porzione di fabbricato ad uso magazzino, individuato catastalmente dal mappale 520 subalterno 18, formato da unico grande vano, ambiente collegato funzionalmente ad altra unità mappale 522 immobile già descritto al punto 5 della relazione (Allegato n. 6.5).

Lo spazio è intervallato da file di pilastri strutturali a sostegno dei sovrastanti piani.

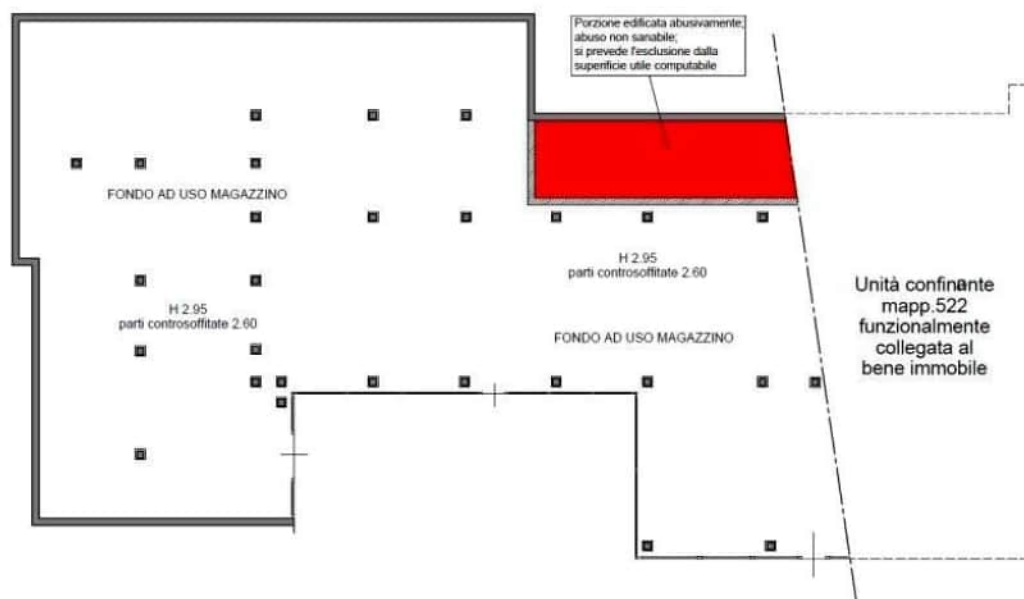


Figura 11 – Pianta piano seminterrato

L'accesso avviene da più ingressi collocati su area condominiale.

In passato il Sig. [REDACTED] ha utilizzato i locali dell'immobile ad uso "esposizione per la vendita di mobili", esercitando di fatto sull'immobile una destinazione commerciale non consentita; dalla disamina dei titoli edilizi tale destinazione commerciale non risulta che sia mai stata ufficialmente autorizzata dagli Uffici comunali, come meglio argomentato nel capitolo 4 della relazione CTU.

Caratteristiche costruttive:

- Struttura principale costituita da pilastri e travi in cemento armato;
- Solai di interpiano in laterizio armato;

- Tetto in parte a capanna ed in parte copertura piana
- Manto di copertura porzioni di tetto a capanna tegole di cotto
- Porzione di copertura piana rifinita con piastrelle in gres.
- Tamponature esterne in mattoni forati intonacate sui due lati.

Finiture del fabbricato (Vedi foto allegati dal n. 7.6.a al n. 7.6.b):

- Pavimenti piastrelle in ceramica.
- Soffitti del piano terra in parte intonaco a vista in parte rifiniti in controsoffitti a doghe o in quadrotti in gesso in pessimo stato manutentivo
- Infissi esterni verso la strada Via Germania costituito da vetrata continua a tutt'altezza con struttura in ferro.
- Impianto elettrico sottotraccia (Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)).
- Impianto idrico sottotraccia.
- Impianto di riscaldamento assente.

Note generali impianti: Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti strettamente necessari all'uso a cui è destinato, ma, gli stessi, non sono stati né testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

Il fabbricato è privo di certificato di prestazione energetica

Lo stato manutentivo del fabbricato è mediocre.

Le finiture appaiono invecchiate e necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria per essere riportate in una condizione di normalità.

6.2 Confini

L'immobile confina con corte condominiale su più lati, unità immobiliare mappale 522, s.a.

6.3 Occupazione

L'immobile è libero da persone ma parzialmente occupato da materiale vario, per la maggior parte mobilio, depositato anche da parte di terzi, senza alcun titolo.



6.4 Dati catastali

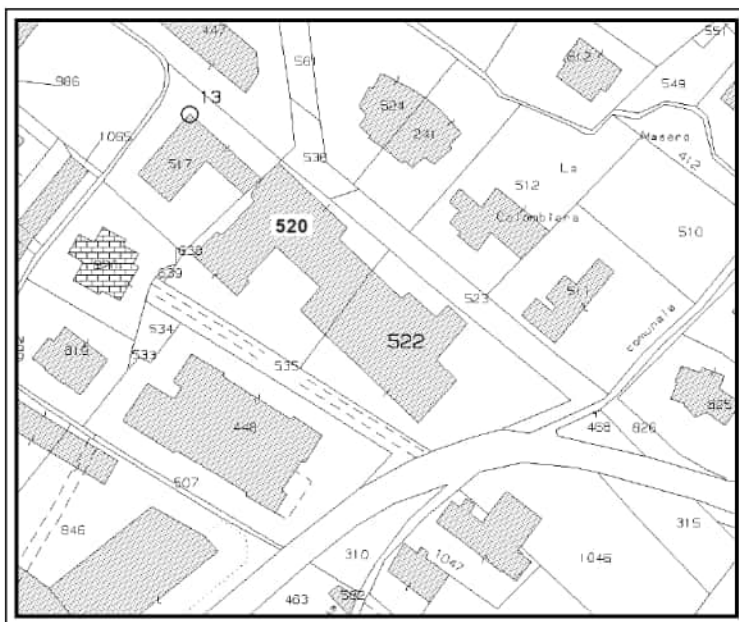


Figura 2 – Stralcio mappa catastale – Foglio 54 mappale 520

Comune di Licciana Nardi , Catasto Fabbricati (Allegato n. 5.1)

FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Z. C.	CAT.	CL.	CONSITENZA	SUPERFICIE	RENDITA
54	520	18		C/2	5	Mq 595	Mq 660	€ 1.290,63
Intestata a: [REDACTED] [REDACTED] Diritto di: Proprietà per 1/1 Scheda catastale : Planimetria catastale protocollo n. 188 del 06/03/1984 (Allegato n. 7.2) Nota1 : La planimetria catastale, a seguito delle modifiche da apportare all'immobile in conseguenza delle rilevate opere edilizie realizzate in difformità dei titoli edilizi, dovrà essere adeguata con denuncia di variazione a perfezionamento. L'adeguamento degli atti catastali comporta una spesa di € 1.000, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile. Nota 2 – Al Catasto Terreni il mappale 520 è classificato quale ente urbano di mq 1.463 (Allegato n. 7.4).								



6.5 Provenienza

L'immobile è pervenuto a per Rogito Notaio Isio Zannoni del 02/04/1985 repertorio 73043, trascritto il 05/04/1985 al n. 1730 di particolare (Allegato n. 7.7), a seguito del quale la società

porzione della casa sita in Terrarossa di Licciana Nardi località Colombiera,.... Locale al piano terra-seminterrato, contraddistinto dalla lettera K di mq 595, adibito a magazzino. L'immobile non è ancora iscritto al NCEU di Licciana Nardi perché di nuova costruzione, ma debitamente denunciato con scheda n. 188 presentata in 6 marzo 1984

Sono compresi nella vendita gli inerenti e relativi diritti di comproprietà pro quota al bene trasferito spettanti:

- *Sul suolo sul quale sorge l'edificio e l'area scoperta annessa, esclusa la porzione di tale area destinata a parcheggio inoltre di tale area la porzione delimitata dai vertici A-B-CD dell'allegata Tav. B del regolamento di condominio viene concessa in uso perpetuo ed esclusivo ai proprietari e loro eredi e aventi causa delle unità immobiliari al piano terra, contraddistinta nel regolamento di condominio stesso con la lettera "K" i quali avranno a loro esclusivo carico le spese di tutte di manutenzione ordinaria e straordinaria afferenti tale area.*

E' inoltre esclusa l'area scoperta delimitata dai vertici M-N-P-Q nella tavola B dell'allegato regolamento di condominio, che costituisce pertinenza dell'unità immobiliare sita al piano terra e distinta con la lettera "C"

.....
.....

Le ripartizioni millesimali ed ogni altra regolamentazione sono stabilite nel regolamento di condominio predisposto dalla società venditrice, che si intende approvato in ogni sua parte e che trovasi allegato sotto la lettera "B" al succitato mio atto in data 21/04/1984 (non ci sono tutti gli estremi).

6.6 Inquadramento Urbanistico dell'immobile

Il vigente strumento urbanistico colloca il lotto ubicato in zona urbanistica "Sottozona omogenea B1".

Le determinazioni di carattere urbanistico sono approfondite e sviluppate nel precedente capitolo 4.1 della relazione.

6.7 Titoli edilizi/conformità edilizia

I titoli edilizi relativi all'immobile sono elencati al capitolo 4.2 della perizia.

Gli abusi edilizi riscontrati sono elencati al capitolo 4.3 della perizia ed evidenziati con la colorazione rossa sui grafico allegato nn. 7.12 della presente relazione.



Nella successiva valutazione, le superfici degli ambienti sono valutati con le destinazioni autorizzate dai titoli edilizi rilasciati del comune di Licciana Nardi, si detraggono le spese da sostenere per la regolarizzazione del bene, si escludono le porzioni non sanabili soggette a demolizione:

- Mancata eliminazione della porzione contro monte ad uso magazzino di mq 79,04 posta al piano seminterrato indicato con la lettera B sulla tavola di progetto parte integrante della Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 432 del 22/03/1982 (Allegato n. 7.4.c).

6.8 Pendenze condominiali

Il CTU ha provveduto a contattare la società SAIC (Studio Amministrazione Immobili Condomini) che amministra il condominio di cui fa parte l'unità in perizia, richiedendo i consuntivi relativi agli anni passati e se vi siano insoluti a carico dell'immobile in questione.

Sintesi dei dati raccolti (Allegati nn. 8.14.a, 8.14.b e 8.14.c) :

- Quota millesimale riferita all'unità immobiliare individuata quale interno 13 [REDACTED] 342.96 millesimi di proprietà
- Quota condominiale consuntivo anno 2022 spettante all'int. 13 € 1.346,60
- Quota condominiale consuntivo anno 2023 spettante all'int. 13 € 1.155,42
- Quota condominiale consuntivo anno 2024 spettante all'int. 13 € 1.635,50

Dal "Riepilogo dovuto da parte del [REDACTED]" fatto pervenire dalla società SAIC, si apprende che dall'anno 2010 il [REDACTED] non corrisponde le rate condominiali ed il totale dovuto al condominio alla data odierna ammonta ad € 22.128,43 (Allegato n. 8.14.c)

Tenuto conto che l'amministrazione del condominio potrebbe chiedere al futuro acquirente la corresponsione della quota condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente, considerato la somma indicata dall'amministratore riferita alla previsione dell'anno in corso, in via cautelativa, si decurtano € 3.500,00 dal valore di stima dell'immobile.

In allegato il regolamento di condominio fatto pervenire dall'amministratore (Allegato n. 8.14.d)



6.9 Calcolo 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 2.2 della relazione.

PORZIONE	DESTINAZIONE	PIANO	PARAMETRO	SUP REALE mq	COEFF.	SUP COMERCIALE mq
Sub 18	Magazzino	Semint.	Sup. lorda	595,00	0,50	297,50
	Parte abusiva	Semint.	Sup. lorda	40,70	0,00	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE						mq 297,50

6.10 Valutazione del bene

Di seguito si determina il valore di mercato (**V.d.M.**) secondo i criteri di cui al capitolo 2.1 della presente relazione ed il successivo valore di immediato realizzo (**V.I.R.**) o di liquidazione.

NB. Dal conteggio della superficie commerciale è esclusa la porzione risultata edificata abusivamente non sanabile.

PORZIONE	DESTINAZIONE	PARAMETRO	PIANO	SUP COMERCIALE		Euro/mq		VALORI PARZIALI
Sub 18	Magazzino	Sup. lorda	Semint.	mq 297,50	x	€ 800,00	=	€ 238.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE								€ 238.000,00

Determinazione V.I.R.: riduzione del valore di mercato sopra calcolato, ridotto del 40% dovuto all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi occulti

-€ 95.200,00

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

-€ 1.000,00

A sottrarre la somma di € 4000,00 per la regolarizzazione edilizia dell'abuso n. 10

-€ 4.000,00

A sottrarre possibili spese condominiali insolite degli ultimi due anni

-€ 3.500,00

V.I.R. - VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO € **134.300,00**



7. Riepilogo dei valori stimati

Di seguito si riporta il quadro riepilogativo dei valori di mercato (**V.d.M.**) e valori di immediato realizzo (**V.I.R.**) riferito agli immobili.

PORZIONE IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	PIANO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
Mappale 522	Magazzino	1S-t-1	1/2	€ 186.832,00	€ 85.799,20
Mappale 520 sub 18	Magazzino	1S	1/1	€ 238.000,00	€ 134.300,00
TOTALE VALORE DI MERCATO (V.M.)				€ 424.832,00	
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)					€ 220.099,20

8. Formalità iscritte

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

- **Ipoteca volontaria iscrizione del 18/06/2005 al n. 1223 del reg. part.**
(Allegato n. 8.2)
In rinnovazione iscrizione 1985 n. 429.
A favore di ISTITUTO DI CREDITO PER IL FINANZIAMENTO A MEDIO TERMINE ALLE MEDIE E PICCOLE IMPRESE DELLA LIGURIA
Contro [REDACTED]
Capitale € 361.519,83 – Ipoteca € 723.039,66
Che ricade, assieme ad altri beni, sui beni immobili in Licciana Nardi foglio 54 mappale 522.
L'ipoteca risulta annotata di: Annullamento per erronea acquisizione da parte della Conservatoria in data 23/6/2005 al n. 1388 del rg. part
- **Ipoteca volontaria iscrizione del 23/06/2005 al n. 1269 del reg. part.**
(Allegato n. 8.3)
In rinnovazione iscrizione 27/06/1985 n. 422.



A favore di ISTITUTO DI CREDITO PER IL FINANZIAMENTO A MEDIO
TERMINE ALLE MEDIE E PICCOLE IMPRESE DELLA LIGURIA

Contro

Capitale € 361.519,83 – Ipoteca € 723.039,66

Che ricade, assieme ad altri beni, sui beni immobili in Licciana Nardi
foglio 54 mappale 522

- **Ipoteca legale iscrizione del 06/03/2006 al n. 483 del reg. part.**
(Allegato n. 8.4)

A favore di CERI SPA

Contro

Capitale € 181.356,72 – Ipoteca € 362.713,44

Che ricade, assieme ad altri beni, sui beni immobili in Licciana Nardi
foglio 54 mappale 522

- **Ipoteca legale iscrizione del 10/05/2010 al n. 773 del reg. part.**
(Allegato n. 8.5)

A favore di EQUITALE CERIT SPA

Contro

Capitale € 13.748,95 – Ipoteca € 27.497,90

Che ricade sul bene immobile in Licciana Nardi foglio 54 mappale 522

- **Pignoramento trascrizione del 01/07/2010 al n. 4273 del reg. part.**
(Allegato n. 8.6)

Formalità di riferimento pignoramento trascrizione del 08/09/1987 n 5038
del Reg Part.

A favore di BANCA CARIGE SPA CASSA DIO RISPARMIO DI GENOVA E
IMPERIA

Contro

Che ricade, assieme ad altri beni, sui beni immobili in Licciana Nardi
foglio 54 mappale 520 subalterno 18 e mappale 522

- **Ipoteca giudiziale iscrizione del 01/02/2018 al n. 114 del reg. part.**
(Allegato n. 8.7)

A favore di AR-TRE SRL

Contro

Capitale € 18.724,13 – Ipoteca € 30.000,00



Che ricade, assieme ad altri beni, sui beni immobili in Licciana Nardi foglio 54 mappale 520 subalterno 18 e mappale 522

- **Decreto di ammissione concordato preventivo trascrizione del 10/08/2018 al n. 5785 del reg. part.** (Allegato n. 8.8)

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI

Contro

Che ricade, assieme ad altri beni, sui beni immobili in Licciana Nardi foglio 54 mappale 520 subalterno 18 e mappale 522.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento trascrizione del 03/11/2023 al n. 8686 del reg. part.** (Allegato n. 8.9)

A favore di MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Contro

Che ricade, assieme ad altri beni, sui beni immobili in Licciana Nardi foglio 54 mappale 520 subalterno 18 e mappale 522.

In allegato visura nominativa aggiornata alla Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare a nome di (Allegato n. 8.1)

In allegato certificato notarile Notaio Sara Rivieri del 03/05/2021 (Allegato n. 8.13)

Si da atto che è ; dalle visure alla Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare non risultano presentate le relative successioni.

- Riguardo a risultano trascritte le “accettazioni di eredità con beneficio di inventario” trascrizione del 15/04/2021 n. 2778 del registro particolare (Allegato n. 8.10) e trascrizione del 15/04/2021 n. 2778 del registro particolare (Allegato n. 8.11)
- Riguardo a risulta trascritta la “accettazione di eredità con beneficio di inventario” trascrizione del 05/10/2023 n. 7751 del registro particolare (Allegato n. 8.12)



PARTE 2^a

BENI MOBILI

9. Valutazione dei beni mobili

9.1 Premessa

In questa PARTE 2^a lo scopo della relazione è quello di determinare il valore di mercato e di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria, dei beni mobili segnalati di proprietà del [REDACTED], consistenti in mobili di vario genere, da definirsi rimanenze di magazzino, rinvenuti presso l'immobile in Comune di Licciana Nardi, località Masero, Via Germania, contraddistinto al Catasto Fabbricati al foglio 54 mappale 520 subalterno 18.

La prima fase è consistita nell'inventario e catalogazione.

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

La perizia è stata redatta controllando visivamente lo stato di conservazione dei beni e per la valutazione è stato attribuito in via preliminare un valore di mercato a cui è stata poi applicata una riduzione in considerazione dell'effettivo realizzo in una vendita giudiziaria e dell'impossibilità di fornire una precisa definizione del grado di usura.

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

9.2 Criteri di stima

Per effettuare una corretta valutazione dei beni mobili di cui trattasi, che non risulti superiore alla loro effettiva consistenza e possibilità economica di utilizzazione, si è ritenuto individuare preliminarmente lo scopo della stima e quindi la categoria economica da stimare.

Come anticipato in premessa lo scopo della presente stima è quello di determinare anche il valore di effettivo realizzo in una vendita giudiziaria dei beni,



pertanto è stato necessario un esame preliminare delle metodologie estimali applicabili nella fattispecie, al fine di poter meglio rispondere alla richiesta.

Partendo quindi dallo scopo che promuove la valutazione, nella presente perizia si considera l'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, quindi si è ritenuto che la categoria economica da individuarsi nella valutazione dei beni mobili in esame sia il **Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)**, ossia la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo di tempo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.

A questo fine si è assunto un criterio convenzionale del processo di formazione del prezzo riferito alle caratteristiche dei beni e alle indicazioni dell'attuale mercato per le tipologie rilevate; tale procedimento nel suo svolgimento logico comprende la determinazione preliminare del **Valore di Mercato (V.d.M.)**.

Determinazione del Valore di Mercato (V.d.M.)

In considerazione delle tipologie è stato determinato un valore di mercato dei beni con il metodo comparativo. Tale metodo consiste nell'applicare un Valore unitario di Mercato attraverso la comparazione di tali beni con quelli analoghi presenti in commercio, ovvero un'analisi dei prezzi mediamente praticati all'attualità nel comparto di vendita locale e nazionale per beni uguali o analoghi. A tal fine è stata eseguita una ricognizione di mercato atta a valutare la situazione economica generale del settore merceologico di appartenenza, l'attuale presenza in commercio degli stessi, assumendo altresì informazioni ed effettuando interviste a fornitori e commercianti del settore specifico presso operatori specializzati del settore, aste giudiziarie, rivenditori reali ed on-line.

Le informazioni ottenute, per tutte le tipologie, sono state poi confrontate e mediate tenendo conto sia del valore a nuovo dei beni, dell'età (anno di fabbricazione), delle caratteristiche (dimensionali, produttive, ecc.), del loro stato di conservazione ed infine della situazione di mercato in generale. I risultati delle indagini hanno condotto in prima analisi a calcolare un range di stima, basata sul confronto di oggetti simili stabilendo un valore minimo e massimo, e infine fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato dei beni, è stato applicato un valore unitario di mercato.

Quindi i valori di mercato assunti dal CTU sono stati desunti da:

- conoscenza diretta del CTU;
- sentiti rivenditori del settore di beni della stessa tipologia o simili a quelli da stimare;
- consultazione dei siti di vendita on line con offerte di beni nuovi ed usati simili a



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

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

Definito il valore di mercato unitario, in considerazione all'esigenza di procedere alla vendita in tempi inferiori a quelli ordinari e in condizioni favorevoli per la procedura fallimentare, si è ritenuto individuare, come detto, la categoria economica di riferimento nel **Valore di Immediato Realizzo** o Valore di Liquidazione, ovvero il valore che può essere ragionevolmente attribuito a un bene nello stato effettivo in cui si trova, vendita nello stato di "visto e piaciuto" in assenza di prova e garanzia, per realizzarne una reale monetizzazione nel più breve tempo possibile e quindi ad una rapida conclusione della procedura di vendita giudiziaria.

Nella presente stima il **V.I.R.** è stato determinato sulla base dell'effettivo Valore di Mercato del bene, abbattuto di una percentuale del 20% calcolata tenuto conto, come si è detto, dello scopo della vendita e di ulteriori componenti di abbattimento derivanti da assenza di garanzia per vizi occulti, oneri di smontaggio e affini, oneri di trasporto e vendita nello stato di "visto e piaciuto".

Trattandosi di beni di scarso valore commerciale o destinati allo smaltimento in discarica, il C.T.U. ha calcolato i costi di smaltimento di tutti o parte dei beni stessi.

9.3 Bei mobili oggetto di perizia

All'interno dei locali dove sono stati rinvenuti i beni mobili si svolgeva attività di esposizione e vendita mobili per la casa.

I beni mobili da stimare comprendono le rimanenze di magazzino, per lo più divani e mobili vari usati, molto probabilmente provenienti da ritiri o conto vendita, di scarsissimo valore commerciale o nullo destinati alla discarica.

Tra il materiale rinvenuto possiamo elencare:

- n. 4 sedie girevoli
- n. 3 sedie in legno
- n. 1 tecnigrafo
- n. 1 mobile TV
- n. 1 scrivania
- n. 1 cassetiera
- n. 2 reti letto



n. 11 divani

n. 2 mobile aperto alti

n. 5 mobile aperto basso

Vari piani e sportelli mobili

Vecchio mobile con base sporteli e parte superiore aperta

n. 1 scrivania per PC

Mobile da camera ad L con inserito letto e cassetiera.

I mobili presenti

Lo stato e consistenza del materiale inventariato è anche riscontrabile dalla documentazione fotografica in allegato (Allegati nn. 10.1.a 10.1.b e 10.1c).

9.4 valutazione di beni mobili

Come già detto in precedenza e come appare evidente dalla descrizione degli articoli nonché dalla visione della documentazione fotografica, i beni sono in parte di scarso valore commerciale ed in parte destinati alla rottamazione.

Tenuto conto che alcuni dei beni potrebbero avere un qualche valore commerciale, anche se minimo, il C.T.U. ha calcolato un valore forfettario di € 1.000,00 (V.d.M.).

Nel caso il valore di immediato realizzo sarebbe di:

€ 1.000,00 – 20% = € 800,00 (V.I.R.)

9.5 Costi smaltimento

Il costo di smaltimento di tutta o parte della merce inventariata è stato così calcolato.

Stima dei costi di smaltimento:

- Costi per il carico dei beni su idoneo automezzo cassonato di media dimensione.
- Costo del trasporto in più viaggi dal sito di deposito dei beni alla discarica.
- Scarico del materiale dall'automezzo e onere della discarica, anche tenuto conto che alcuni degli articoli in elenco rientrano tra i rifiuti speciali

Il CTU ha calcolato che i costi di smaltimento del materiale rinvenuto ammonterebbero all'incirca € 1.000.



9.6 Conclusioni stima dei beni mobili

Da quanto sopra si deduce che i costi della discarica, che comunque si dovrebbero sostenere dato che la maggior parte dei beni rilevati non ha valore commerciale e sono destinati allo smaltimento, sono prossimi al valore dei beni vendibili, beni comunque difficilmente collocabili sul mercato.

10. Giudizio conclusivo di stima

Il sottoscritto Arch. Luca Martini incaricato dal Dott. Marco Molendi in qualità di Curatore del Fallimento n.7/ 2023 RF [REDACTED], procedura aperta con sentenza del Tribunale di Massa in data 14/06/2019, di stimare mediante perizia scritta i beni di pertinenza del fallimento, residui di precedente procedura di concordato, in conclusione della presente relazione, tenuto conto dei criteri estimativi adottati, attesta che i valori dei beni immobili e mobili risultano essere i seguenti:

TABELLE DI RIEPILOGO DEI VALORI DEI BENI STIMATI

PORZIONE IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	PIANO	QUOTA DI PROPRIETA'	VALORE DI MERCATO (V.M.)	VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)
Mappale 522	Magazzino / residenziale	1S-t-1	1/2	€ 186.832,00	€ 85.799,20
Mappale 520 sub 18	Magazzino	1S	1/1	€ 238.000,00	€ 134.300,00
Divani e mobili rimanenze dell'attività di vendita				€ -	€ -
TOTALE VALORE DI MERCATO (V.M.)				€ 424.832,00	
TOTALE VALORE DI IMMEDIATO REALIZZO (V.I.R.)					€ 220.099,20

Quindi escludendo i beni mobili, in quanto i costi della discarica che si dovrebbero sostenere per la maggior parte di essi sono prossimi al valore dei beni vendibili, comunque difficilmente collocabili sul mercato, per i beni immobili di pertinenza del fallimento il CTU, in considerazione dello scopo della stima, al



fine di semplificare e razionalizzare la fase liquidatoria avrebbe privilegiato la vendita in due lotti presumendo un realizzo economico maggiore rispetto a quello ricavabile da una liquidazione atomistica.

Tuttavia questa scelta, al fine di consentire una più veloce realizzazione dell'attivo, non può prescindere, come evidenziato nel precedente paragrafo 4.6, dalla possibilità di accordo tra i due eventuali aggiudicatari che prima di presentare la pratica edilizia di frazionamento urbanistico del magazzino nei due lotti, materializzando di fatto le due unità già distinte catastalmente, dovranno ripristinare la legittimità edilizia del fabbricato mediante l'eliminazione degli abusi segnalati.

11. Formazione dei lotti di vendita

A seguito di quanto sopra esposto, fermo restando la possibilità di vendita dei beni in un unico lotto, in considerazione della natura, ubicazione, consistenza e tipologia degli immobili di pertinenza della procedura, nonché tenuto conto della possibilità di accordo tra i due aggiudicatari che dovranno costituire materialmente le due unità immobiliari, oggi funzionalmente e fisicamente collegate ma catastalmente distinte con mappali differenti, mappale 522 e mappale 520 subalterno 18, (vedi capitoli 5 e 6), previo ripristino della legittimità edilizia del fabbricato, sarebbe opportuno costituire per la convenienza della procedura la vendita degli immobili in due lotti separati composti come di seguito indicato.

In caso di vendita degli immobili in due lotti si ricorda quanto già esposto nel capitolo n. 4.6, ovvero gli aggiudicatari si dovranno far carico, oltre che dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia del fabbricato, anche delle spese da sostenere per ottenere l'autorizzazione al frazionamento urbanistico/edilizio calcolate in circa € 22.000,00, da detrarre dal valore in parti uguali tra i due lotti formati.

LOTTO 1 :

Diritti di 1/2 di piena proprietà su fabbricato ad originaria destinazione residenziale, situato nel Comune di Licciana Nardi località Il Masero, compreso



tra le strade Via Germania, Via Francia e Via Europa Unit (SP70), con annesso terreno pertinenziale su tre lati, composto da grande ambiente adibito a vano accessorio magazzino/garage, ambiente adibito a magazzino collegato funzionalmente, ad altra unità mappale 520 sub 18, vano scala con wc nel sottoscala, altro ambiente interrato posto sul retro, da vano ad uso magazzino suddiviso in due porzioni da parete precaria, vano scala, oltre a tettoie abusive poste sul retro destinate alla demolizione in quanto non sanabili, il tutto censito al catasto fabbricati al foglio 54 mappale 522, categoria catastale C/1, classe 5, consistenza mq 693, rendita castale mq 9.919,19.

A confine Via Germania, Corso Europa unita (SP70), Via Francia, corte condominiale mappale 520, unità immobiliare mappale 520 subalterno 18.

Sono presenti parti abusive da sanare o demolire come descritto nella relazione in atti Arch. Luca Martini e come indicato sui grafici allegati nn. 7.13.a, 7.13.b e 713.c parti integranti della relazione stessa.

TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 1 :

Valore di mercato (V.d.M.)	€ 186.832,00
Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.)	€ 85.799,20
Detrarre costi pratica frazionamento	-€ 11.000,00
Prezzo base d'asta (cifra tonda)	€ 75.000,00

LOTTO 2 :

Diritti di 1/1 di piena proprietà su porzione di fabbricato residenziale, situato nel Comune di Licciana Nardi località Il Masero, compreso tra le strade Via Germania e Via Francia, composto da grande ambiente adibito a magazzino, ambiente funzionalmente collegato ad altro fabbricato mappale 522, censito al catasto fabbricati al foglio 54 mappale 520, subalterno 18, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza mq 595, rendita castale mq 1.290,63.

A confine con corte condominiale su più lati, unità immobiliare mappale 522, s.a.. Sono presenti parti abusive da sanare o demolire come descritto nella relazione in atti Arch. Luca Martini e come indicato sul grafico allegato n. 7.12 parte integrante della relazione stessa.



TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO 2 :**Valore di mercato (V.d.M.) € 238.000,00****Valore di Immediato Realizzo (V.I.R.) € 134.300,00****Detrarre costi pratica frazionamento -€ 11.000,00****Prezzo base d'asta (cifra tonda) € 123.000,00**

* * * * *

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico assegnatogli, rimanendo a disposizione, per eventuali precisazioni o chiarimenti si rendessero necessari.

Massa, 28 Maggio 2024



Arch. Luca Martini