

**TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento n° 08/2018

Giudice delegato:

Dott.ssa Sara Farini

Curatore fallimentare:

Dott. Simone Torre

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U. Geom. Andrea Tassi

INDICE

- 1 - PREMESSA
 - 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
 - 3 - RICERCA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ O DEI SOCI
 - 4 - STIMA DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO
 - 5 - RIEPILOGO E CONCLUSIONI
 - 7 - ALLEGATI
-

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica (All. A)
- Documentazione catastale (All. B)
- Elaborati Grafici (All. C)
- Certificato di Destinazione Urbanistica (All. D)
- Certificati anagrafici (All. E)
- Visura Camerale Società (All. F)
- Visure Ipotecarie (All. G)
- Titolo di provenienza (All. H)
- Sovrapposizione mappe catastali con aerofoto (All. I)
- Estratti fotogrammetria storica (All. L)
- Computo metrico estimativo (All. M)
- Ricevute trascrizione Sentenza di Fallimento (All.N)
- Dichiarazione di inesistenza contratti di locazione registrati Agenzia delle Entrate (All.O)

TRIBUNALE DI MASSA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 08/2018

Giudice delegato:

Dott.ssa Sara Farini

Curatore fallimentare:

Dott. Simone Torre

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1) Premessa

Il sottoscritto **Geom. Andrea Tassi** con studio professionale sito in Massa (MS) in Galleria Michelangelo Buonarroti n° 20 iscritto al collegio dei Geometri della provincia di Massa-Carrara al n°1240 in seguito all'incarico di consulente tecnico d'Ufficio nominato nel procedimento di cui all'epigrafe conferitogli dall'illustrissimo Giudice **Dott.ssa Sara Farini**, si impegnava a redigere relazione scritta tale da espletare al meglio l'incarico affidato.

Detto incarico consiste nel predisporre un'elencazione dei beni immobili che dovessero risultare di proprietà della società fallita e/o dei soci illimitatamente responsabili ed effettuare una stima del più probabile valore di mercato degli stessi.

2) Svolgimento delle operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 28 Marzo 2018 alle ore 17:00 presso il compendio immobiliare sito in Via Dell'Uva – 5100 Massa (MS) quando il C.T.U. , congiuntamente con il curatore fallimentare nominato Dott. Simone Torre, ha effettuato

sopralluogo, ha rilevato i dati metrici che riteneva significativi ed ha redatto accurata documentazione fotografica da terra ed aerea con l'ausilio di drone topografico.

Nel periodo successivo il C.T.U. ha proceduto a completare le ricerche del caso ed elaborare la presente relazione tecnica.

3) Ricerca dei beni immobili di proprietà della Società Fallita e/o dei soci illimitatamente responsabili

Il C.T.U. ha eseguito approfondite ricerche su base Nazionale ottenendo i risultati di seguito brevemente elencati:

- Ispezione Nazionale per C.F. Società fallita – nessun risultato
- Ispezione Nazionale nominativa socio [REDACTED] – presente una posizione sulla Provincia di Massa Carrara
- Ispezione Provinciale nominativa socio [REDACTED] – presente una trascrizione contro al r.p. n. 6479 del 21/07/2006
- Ispezione Nazionale nominativa socio [REDACTED] – presente una posizione sulla Provincia di Massa Carrara
- Ispezione Provinciale nominativa socio [REDACTED] – presente una trascrizione a favore al r.p. n. 218 del 11/01/1996
- Ispezione Nazionale nominativa ex. socio [REDACTED] – nessun risultato

Dalla disamina degli atti reperiti lo scrivente ha constatato che la società fallita ad oggi non è intestataria di nessun bene immobile mentre per quanto riguarda i suoi soci illimitatamente responsabili, i soli beni immobili ad oggi di proprietà risultano essere i seguenti appezzamenti di terreno siti in Comune di Massa:

- Foglio 58, mappale 675,
- Foglio 58, mappale 676,

Gli immobili sopra elencati sono pervenuti per i diritti di 1/1 di **nuda proprietà** al Signor [REDACTED] a mezzo di Atto Pubblico di compravendita a Rogito Dott. Notaio Anna Maria Carozzi del 14/12/1995 trascritto a Massa il 11/01/1996 al Registro Particolare n. 218 (Allegato "H").

4) Stima dei beni immobili oggetto del procedimento

Trattasi di appezzamento di terreno scosceso sito nelle "Colline del Candia" in zona ricca di aziende vitivinicole accessibile a piedi da Via Dell'Uva avente una superficie catastale complessiva di 1'730,00 Mq.

Durante il sopralluogo del 28/03/2018, eseguito congiuntamente con il Curatore Fallimentare incaricato Dott. Simone Torre, si è potuto constatare che il terreno risulta essere per la maggior parte coltivato a vigneto per produzione vino da tavola e si è accertata la presenza di un modesto fabbricato stabilmente infisso al suolo, presumibilmente ad uso agricolo, avente una superficie pari a circa 18,00 Mq.

La porzione di terreno coltivata, avente una superficie pari a circa 890,00 Mq, risulta essere ben mantenuta e curata mentre la porzione a valle a bosco, avente una superficie pari a circa 840,00 Mq, giace in stato di abbandono.

Il C.T.U. ha successivamente eseguito una accurata ricerca presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara e l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa al fine di verificare la legittimità dei manufatti aventi rilevanza edilizia presenti in loco e da dette indagini è risultato che i manufatti non risultano censiti in alcun modo al Catasto Edilizio Urbano e che dal punto di vista edilizio non è mai stato rilasciato permesso a costruire o permesso in sanatoria di alcun tipo.

Al fine di determinare la data di realizzazione dei sopracitati manufatti lo scrivente ha effettuato una approfondita ricerca presso l'archivio dei fotogrammi aerei della Regione Toscana (allegato "L") fissando con certezza la data di costruzione nel lasso di tempo tra il 18 Maggio 1976 ed il 24 Aprile 1987. Verificata quindi l'assenza di titoli abilitativi di qualunque natura nonché la realizzazione in data successiva all'entrata in vigore della prima Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 e trattandosi di costruzioni attualmente non sanabili si ritiene necessaria la demolizione degli stesse al fine del ripristino delle legittimità edilizia ed urbanistica.

Dati metrici:

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 675	535,00	1	535,00
Mappale 676	1'195,00	1	1'195,00
Superficie equivalente complessiva ==>			1'730,00

Per la ricerca del valore del terreno il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per i terreni gli edifici a carattere residenziale e commerciale.

Il valore medio unitario è stato stabilito confrontando terreni oggetto di recenti compravendite e da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari e paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria.

Considerando che il prezzo unitario medio all'attualità riscontrato dalle indagini effettuate oscilla da Euro 18,00 ad Euro 34,00 al mq per immobili aventi le caratteristiche nonché la posizione di quella in oggetto, lo scrivente ritiene congruo il valore di Euro 26,00 il mq.

Per il bene in questione quindi avremo:

valore **piena proprietà** dell'immobile all'attualità: $1'730,00 \text{ mq} \times 26,00 \text{ €/mq.} = \text{Euro } 44'980,00$

DETRAZIONI:

Dal valore sopra stimato è necessario applicare delle detrazioni al fine di rendere legittimi gli immobili. Sostanzialmente è stata riscontrata la presenza di un manufatto urbanisticamente rilevante realizzato in assenza di titolo e non sanabile in quanto edificato su suolo a destinazione agricola collinare gravato da vincolo di pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata (vedasi allegato "D").

Detto manufatto, avente una volumetria complessiva pari a circa 85,00 Mc, deve essere demolito e rimosso secondo i criteri sanciti dalle vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro e l'area di sedime deve essere bonificata e ripristinata.

I costi necessari alla realizzazione di quanto sopra vengono quantificati dallo scrivente sotto forma di breve computo metrico estimativo (allegato "M") in € 8'450,00.

Applicando quindi la detrazione sopra determinata si ottiene un valore complessivo del compendio immobiliare all'attualità pari ad € 36'530,00

QUOTA E TIPOLOGIA DIRITTO:

Dalla disamina del Titolo di provenienza si evince che il Sig. [REDACTED] socio amministratore della Società [REDACTED] fallita, acquistava la **nuda proprietà** mentre i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano l'usufrutto vita natural durante sugli immobili oggetto della presente stima.

Il C.T.U. ha eseguito le dovute verifiche presso lo sportello anagrafico del Comune di Massa ed ha riscontrato l'esistenza in vita degli usufruttuari determinando con esattezza l'età anagrafica di ciascuno basandosi sulla documentazione prodotta in allegato (allegato "E").

Il valore del diritto di usufrutto è strettamente correlato alla differenza tra la durata della vita media in Italia e l'età degli usufruttuari, pertanto analizzando le tabelle in vigore per il calcolo del valore della nuda proprietà in presenza di usufrutto vitalizio aggiornate al 2018 ed applicando le percentuali inerenti la fascia d'età degli usufruttuari in oggetto (da 70 a 72 anni), notiamo che la nuda proprietà incide per una percentuale del 62,50% sul valore della piena proprietà come di seguito esposto:

- Valore Piena proprietà: 36'530,00
- **Valore Nuda Proprietà: $36'530 \times 0,625 = 22.831,25$**
- Valore Usufrutto: $36'530 \times 0,375 = 13.698,75$

5) Riepilogo e conclusioni

Per una più semplice lettura del presente elaborato si riepilogano di seguito i punti chiave del presente elaborato.

- 1) La società fallita non risulta proprietaria di alcun immobile sul territorio Italiano.
- 2) Il socio amministratore illimitatamente responsabile Sig. [REDACTED] risulta nudo proprietario per 1/1 di un appezzamento di terreno sito in Via Dell'Uva – 54100 Massa (MS)

- 3) Detto appezzamento di terreno è censito al Nuovo Catasto Terreni della Provincia di Massa Carrara, in Comune di Massa, al foglio 58, mappali 675 e 676 ed ha una superficie catastale complessiva di 1'730,00 Mq.
- 4) Il più probabile valore di mercato del diritto di nuda proprietà per 1/1 sul compendio immobiliare sopra descritto corrisponde ad € 22.831,25

Con quanto sopra, tenendo in considerazione gli allegati, il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e precisazione.

Massa li 05/07/2018

Con osservanza

Il C.T.U. Geom. Andrea Tassi

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MASSA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 08/2018



Giudice delegato:

Dott.ssa Sara Farini

Curatore fallimentare:

Dott. Simone Torre

ALLEGATO "D"

Certificato di Destinazione Urbanistica

Il C.T.U. Geom. Andrea Tassi



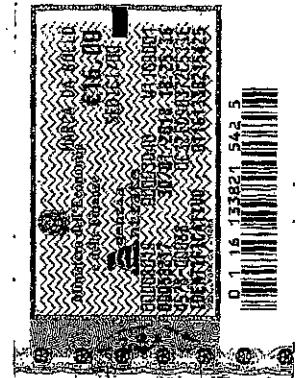
COMUNE DI MASSA

Via Porta Fabbrica 1, 54100 Massa - Tel. 0585.4901 - Fax 0585.41245
Codice fiscale 00181760455 - Partita iva 00181760455
Sito Internet: www.comune.massa.ms.it

SETTORE 5

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

Rep. n° 44 / 18



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Redatto ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380)

Vista la domanda presentata dal Geom. TASSI Andrea in data 01/02/2018 - prot. 07021.

- Si certifica che gli immobili oggetto di richiesta, secondo le norme del Piano Regolatore Generale approvato con delibera della Giunta Regionale Toscana n° 10603 del 20.10.1980, hanno la seguente destinazione:

Foglio	Mappale	Destinazione di zona	NTA
58	675	Agricolo Collinare;	Artt.38,39,40.-
	676	Idem.-	

- Con delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 24.07.2015 è stato adottato il Regolamento Urbanistico. Tale strumento contiene le seguenti previsioni:

Foglio	Mappale	Quadro Progettuale	NTA/scheda
58	-	<i>Sottosistema del Candia:</i>	Art. 102; Art. 113; Artt.103-108; Art. 113.-
	675	Aree boscate;	
	676	Parte Territorio rurale (vigneti) e parte Aree boscate.-	

Fino all'approvazione definitiva del RU, sono in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della LRT n° 65/2014.

Per la fattibilità degli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal RU, occorre far riferimento alle Norme tecnico geologiche di attuazione (NTG) di cui all'elaborato B.2 del RU adottato.

- Sono allegati alla presente certificazione e ne fanno parte integrante, gli stralci delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente. Si fa presente che le Norme Tecniche di Attuazione del R.U. adottato sono consultabili sul sito internet del Comune di Massa.
- Si fa inoltre presente che l'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n° 66 del 09.12.2010 ha approvato il Piano Strutturale, successivamente integrato e modificato in esito alle risultanze della conferenza paritetica con deliberazione di Consiglio Comunale n° 42 del 31.07.2012 "Piano Strutturale - Presa d'atto degli approfondimenti richiesti in esito alla Conferenza Paritetica Interistituzionale" e n° 73 del 17.12.2013 "Piano Strutturale - Modifiche introdotte in esito alla Conferenza Paritetica - controdeduzione alle osservazioni ed approvazione definitiva".



Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 62 della L.R. Toscana n° 1/2005, individua e sintetizza nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.1 le aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata.
Il Piano stesso, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del PAI, individua inoltre nell'elaborato di quadro conoscitivo A_22.3 le "aree di pertinenza fluviale".
Il RU adottato disciplina tali aree al Titolo Settimo delle proprie NTA.

Foglio	Mappale	Classificazione	NTA RU
58	675	Pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata;	Art. 149; Art. 148;
	676	Pericolosità geomorfologica elevata.-	Art. 149.-

Per quanto riguarda le classificazioni e gli elementi specifici di dettaglio di cui agli studi di pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica, si demanda alla completezza degli elaborati del Piano Strutturale approvato, consultabili sul sito internet del Comune di Massa.

- Il presente certificato non contiene indicazioni circa limitazioni o condizionamenti all'attività edificatoria od alla trasformazione dell'uso dei suoli derivanti da disposizioni temporanee o da strumenti di settore non aventi carattere meramente urbanistico.
- Il presente certificato ha validità limitata ad un anno dalla data del rilascio salvo che non intervengano nel frattempo modifiche agli strumenti urbanistici o alla legislazione Nazionale o Regionale inerente la materia.
- Il titolare del presente certificato è tenuto a verificare, all'atto del ritiro, inesattezze od omissioni che vi fossero contenute.
- Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Data del rilascio, 22 FEB, 2018

Il compilatore
 Geom. Stefano Borghini



Indirigente del Settore 5
 Dott. Arch. Venicio Ticcianti

COMUNE

ART. 38 - ZONE AGRICOLE E ZONE AGRICOLO-COLLINARI -

Le zone agricole adatte alle colture ortive e specializzate, saranno oggetto di piani tecnici di riassetto agricolo che l'Amministrazione, in collaborazione con l'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura e le organizzazioni di categoria, compilerà ai fini del miglioramento e della trasformazione delle colture e allo scopo di inquadrare i programmi di bonifica, di irrigazione e di ricomposizione fondiaria.

Per le zone vinicole di Candia individuate tra il Canale della Foce, il confine col Comune di Carrara, e il limite della zona Agricolo-Collinare, è possibile realizzare ricoveri dei materiali per la viticoltura collinare, rispettando volumi e superfici adeguatamente indicati dall'Ispettorato per l'Agricoltura in relazione alle necessità delle coltivazioni; potranno essere altresì previsti locali ed attrezzature volte alla salvaguardia della produzione vitivinicola, quali una enoteca, una cantina sociale con locali di vinificazione, e simili; in questi casi gli indici di utilizzazione del suolo dovranno essere strettamente commisurati alle esigenze funzionali delle attrezzature previste.

Nelle zone agricole e agricolo-collinari sono ammesse modifiche a edifici con destinazione artigianale, purché sia dimostrata la loro esistenza da tempo, e purché non vengano alterate le caratteristiche volumetriche o di superficie coperta.

ART. 39 -

Nelle zone agricole e agricolo-collinari è consentita esclusivamente la costruzione di edifici ad uso agricolo (case coloniche, stalle e depositi) e solo quando sia comprovata la sufficienza di reddito del fondo per una famiglia coltivatrice. In tal caso è ammessa una densità edilizia, densità valutata computando i volumi degli edifici esistenti (documentati da appositi rilievi volumetrici e da certificati catastali) di mc 0,03 per mq per le zone agricole e mc 0,01 per mq per le zone agricolo-collinari definite da apposito perimetro nelle tavole di P.R.G. L'altezza massima non potrà superare i 7 m (distanza dalle strade e dai confini m 5). L'entità minima di terreno per la costruzione di fabbricati agricoli è di mq 5.000 per le zone a colture specializzate, pregiate, protette e irrigue, orto-floro-frutticole, vivaismo e di ha 1,5 per le altre zone agricole.

Agli effetti della edificabilità di costruzioni agricole, il computo dell'area agricola può essere eseguito su vari appezzamenti appartenenti allo stesso proprietario, anche se distanti uno dall'altro.

Il permesso di costruzione sarà concesso per uno degli appezzamenti mediante una convenzione con la quale resteranno permanentemente vincolate a non costruzione le altre frazioni di terreno.

Le domande di concessione per strutture connesse a impianti specializzati di orto-floricoltura, vivaismo e zootecnia saranno esaminate, previo parere circostanziato dell'Ispettorato per l'Agricoltura e dell'Ufficiale Sanitario, e purché ne sia dimostrato l'uso a titolo primario, con i seguenti indici di utilizzazione del suolo:

- Per i corpi di fabbrica legati all'uso agricolo o zootecnico (escluse le abitazioni) : I.f.f.= 0,3; H.max= 4,00;
- Per l'abitazione: I.f.f.= 0,05; H.max= 7,00

In ogni caso il lotto minimo dovrà essere di 5.000 mq e non potranno essere occupati lotti agricoli non contigui e dovrà essere registrato e trascritto a spese del concessionario un apposito atto di vincolo di destinazione d'uso dei locali.

Per ampliamenti, ristrutturazioni o adeguamenti igienico-funzionali delle abitazioni e degli annessi agricoli, si fa riferimento all'art. 19 delle presenti norme.

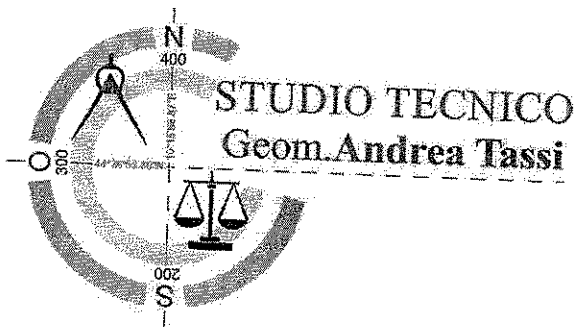
È consentita la edificazione di annessi agricoli, quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti, per l'allevamento e ricovero del bestiame, e purché di volume inferiore a mc 80, quando ricorrono le seguenti condizioni:

- a) sia comprovata, mediante certificazione dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, la necessità di tale manufatto;
- b) l'altezza sia compresa tra ml 2,50 e ml 3,00.

ART. 40 -

L'Amministrazione Comunale rilascerà i permessi di costruzione nelle zone agricole e agricolo-collinari in base al parere scritto dell'Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura il quale, oltre a valutare se il fondo interessato fornisce un reddito sufficiente per la famiglia coltivatrice, giudicherà anche se le zone interessate sono o meno a colture specializzate, pregiate, protette, irrigue, orto-floro-frutticole e vivaismo.





COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

OGGETTO:

Computo metrico estimativo inerente la quantificazione dei costi necessari alla demolizione ed al ripristino dell'area oggetto della procedura fallimentare n. 08/2018.

Massa, li 30/03/2018

Il Tecnico

Geom. Andrea Tassi

Geom. Andrea Tassi

Voce n°	Indicazione dei lavori	Quantità	Prezzo unitario	Totale
1.	Allestimento di cantiere ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.	A corpo		€ 600,00
2.	Demolizione totale del manufatto da eseguirsi a mano con l'ausilio di soli elettrotensili manuali e trasporto e smaltimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata. Nella quantificazione dei costi viene tenuta in considerazione la collocazione del fabbricato su terreno ripido ed inaccessibile a mezzi meccanici. Il manufatto oggetto di demolizione è stato rappresentato graficamente alla tavole 3 dell'Allegato "C".	Mc (circa) 85,00	€/Mq 70,00	€ 5'950,00
3.	Ripristino dell'area di sedime mediante scarifica del terreno per una profondità di 20 Cm e fornitura e posa in opera di terreno vergine della stessa tipologia di quello presente il loco.	Mq (circa) 20,00	€/Mq 80,00	€ 1'600,00
4.	Smantellamento del cantiere e pulizia finale.	A corpo		€ 300,00
5.	TOT GENERALE			€ 8'450,00

NOTE:

- Si fa presente che lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio ha redatto il presente computo metrico estimativo al fine di mettere in evidenza i costi necessari alla normalizzazione degli immobili in maniera sommaria. Il documento non contiene quindi il dettaglio di tutte le opere da realizzarsi in quanto allo stato attuale, con gli strumenti e le tempistiche a disposizione, non è possibile sviscerare nei dettagli con esattezza tutte le opere ed i relativi quantitativi.
- Gli interventi stimati sono stati selezionati sulla base del principio del miglior rapporto costo/beneficio in relazione al contesto con particolare attenzione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.
- I prezzi unitari e complessivi sopra cifrati vengono determinati basandosi sui tariffari edili regionali, sul bollettino degli ingegneri nonché sulle reali quotazioni di mercato per la zona ove sono ubicati gli immobili, i vari parametri prelevati dalle diverse fonti vengono poi mediati in maniera ponderata al fine di ottenere il risultato più corretto possibile.
- Gli importi sopra cifrati sono da intendersi al netto dell'IVA.

Il Tecnico

Geom. Andrea Tassi

Geom. Andrea Tassi