

# **TRIBUNALE DI MASSA**

## **Sezione Fallimentare**

Fallimento n°31/2017

della società “.....” con  
sede in Carrara (MS), Via del Parmignola n°23, nonché del socio  
illimitatamente responsabile **Sig.** .....

## **RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

### **BENI IMMOBILI**

DOTT. ARCH. FRANCESCO COLTELLI

N°227 - Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Studio Professionale in Via dei Loghi 42 – 54100 Massa (MS)

PEC *francesco.coltelli@archiworldpec.it*

## INDICE GENERALE

1. <u>PREMESSA</u>	pag. 2
2. <u>INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 3
2.1 Inquadramento ambientale	pag. 3
2.2 Individuazione catastale	pag. 3
2.3 Provenienza	pag. 5
3. <u>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 6
4. <u>ASPETTI GIURIDICI, URBANISTICI, NORMATIVI</u>	pag. 9
4.1 Ispezione ipotecaria	pag. 9
4.2 Contratti di locazione	pag. 10
4.3 Situazione urbanistica	pag. 10
5. <u>VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</u>	pag. 12
5.1 Scopo e criterio di stima	pag. 12
5.2 Valore nello stato di fatto	pag. 14
6. <u>CONCLUSIONI</u>	pag. 15
7. <u>ALLEGATI</u>	pag. 16

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Francesco Coltelli, nato a Massa il 08-09-1965, con studio professionale in Massa, Via dei Loghi 42, iscritto all' Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Massa Carrara al numero 227, Consulente Tecnico di Ufficio del Tribunale di Massa Carrara, ha ricevuto l'incarico di redigere una perizia tecnica-estimativa dei beni di pertinenza della procedura n.31/2017, per il fallimento della società ".....", nonché del socio illimitatamente responsabile **Sig.** ..... La presente relazione si limita momentaneamente alla sola trattazione dei BENI IMMOBILI. In seguito all'incarico ricevuto si è provveduto al reperimento della documentazione necessaria allo svolgimento dello stesso presso i pubblici uffici, sono stati inoltre effettuati i sopralluoghi del caso, presso i beni in oggetto.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente trattazione sono rappresentati da due immobili situati in differenti zone del territorio del comune di Carrara e precisamente:

- A) compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale (Capannone e corte pertinenziale) sito in Via del Parmignola, località Battilana;
- B) fondo commerciale ad uso magazzino/laboratorio sito in Via Lunense n.6, località Marina di Carrara.

### 2.1 Inquadramento ambientale

#### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

Il compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale è situato nell'immediate vicinanze della linea ferroviaria, un'area a destinazione tipicamente industriale, collocata nella fascia pianeggiante tra la prima collina ed il litorale. Da un punto di vista infrastrutturale l'area presenta una buona posizione, situata tra la strada statale S.S.1 Aurelia e la viabilità costiera ma soprattutto per la vicinanza con il casello autostradale che dista appena 500 metri; un elemento penalizzante è invece rappresentato dalla viabilità di accesso all'immobile che risulta articolata e di ridotte dimensioni.

#### B) FONDO COMMERCIALE

Il fondo commerciale è situato al piano terra di una vecchia costruzione che si affaccia sulla Via Lunense, una traversa del Viale XX Settembre, l'importante asse stradale che collega il centro di Carrara con la Marina; l'area è consistentemente urbanizzata e presenta caratteristiche tipiche del centro urbano con fabbricati fronte-strada a destinazione residenziale e commerciale.

### 2.2 Individuazione catastale

#### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

Il capannone è censito al catasto del comune di Carrara con i seguenti identificativi:

1) foglio n.69, particella n.14, subalterno n.1, categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), rendita euro 2.172,54.

2) foglio n.69, particella n.1288, categoria F/1 (Area Urbana), mq 120.

Ditta intestata: ..... con sede in Carrara,  
C.F. ...., proprietà per 1000/1000.

A confini: (da nord-est in senso orario) ferrovia, fosso, p.lla 1594, p.lla 1450.

La documentazione catastale in atti (Allegato n.1) non risulta aggiornata rispetto alla situazione reale degli immobili, per la presenza di alcune difformità, di seguito elencate:

- è stato modificato l'accesso al deposito, aprendo una porta e chiudendone un'altra;
- è stato realizzato un piccolo locale wc nell'angolo del magazzino;
- la porzione di corte a monte del fabbricato è occupata dalla viabilità pubblica e non risulta in possesso ed uso esclusivo della proprietà;
- la striscia di terreno individuata con la p.lla 1288 è di fatto unita con la particella 1594 e pertanto non risulta in uso alla proprietà, mentre una parte della particella 1450 viene utilizzata come passo di accesso alla proprietà; ciò probabilmente in conseguenza di un accordo non formalizzato.

## **B) FONDO COMMERCIALE**

Il fondo commerciale è censito al catasto del comune di Carrara con i seguenti identificativi:

1) foglio n.103, particelle graffate n.33 e 34 subalterno n.1, categoria C/2, classe 4  
(Magazzino), rendita euro 160,10

Ditta intestata: ....., C.F. ...., proprietà per 1/1.

Al fondo risulta unito funzionalmente, di fatto, il seguente immobile

2) foglio n.103, particella n.37, subalterno n.1, categoria C/1, classe 3 (Negozio),  
rendita euro 151,84

Ditta intestata: **TONETTI Sergio**, C.F. TNTSRG13P08B832W, proprietà per 1/1

La documentazione catastale in atti (Allegato n.1) non risulta aggiornata rispetto alla situazione reale degli immobili, per la presenza di alcune difformità, di seguito elencate:



- non è rappresentato in mappa (catasto terreni) una porzione di fabbricato insistente sulla p.lla 33;
- come già detto i due immobili risultano funzionalmente uniti mentre catastalmente identificano due unità immobiliari distinte;
- sono state effettuate modifiche distributive interne con demolizione e realizzazione di pareti, chiusura ed apertura di porte;
- è stato realizzato un corpo in ampliamento all'interno della corte.

Per una più esauriente comprensione delle difformità riscontrate si vedano gli elaborati grafici redatti dallo scrivente (Allegato n.8).

### 2.3 Provenienza

Per una più esauriente comprensione si vedano i titoli di provenienza allegati alla presente trattazione (Allegato n. 2).

#### **A) CAPANNONE INDUSTRIALE**

Il capannone è pervenuto alla ditta proprietaria in seguito ad atto di compravendita, Notaio Guido Lucentini, rep. n. 184813 del 03/04/1992, attraverso il quale il Sig. Roberto Squassoni vende alla società “.....” *il manufatto ad uso artigianale consistente in un capannone-tettoia parzialmente tamponato con muri in cemento ed annessa area pertinenziale scoperta ... censito nel foglio 69, p.lla 14, cat. C/2, cl. 5, mq 227.*

La parte alienante dichiara che l'immobile è stato realizzato in assenza di licenza edilizia ma successivamente è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria prot. n. 126/92 del 27/03/1992.

#### **B) FONDO COMMERCIALE**

Il fondo commerciale è pervenuto alla ditta proprietaria in seguito ad atto di compravendita, Notaio Gio Batta Ricci, rep. n. 258.875 del 24/11/1977, con il quale la Sig.ra Maria Rita Nicodemi vende al Sig. .... *il fondo a piano terra sito in Marina di Carrara, Via Lunense ... in catasto sezione A n.1993 – 99, cat. A/4, vani 2,5.*

Dato che l'atto è stato stipulato in data anteriore alla promulgazione della legge 47/85, in esso non si fa riferimento alla regolarità urbanistica del bene oggetto di compravendita.

In riferimento alla legge 151/75 (riforma del diritto di famiglia) il sig. .... dichiara di essere coniugato con la sig.ra ..... (nata a ...././.....) da una data anteriore all'entrata in vigore della legge stessa e di non aver espresso la propria volontà in merito alla separazione dei beni. In virtù di tale mancanza di dichiarazione avvenuta entro il termine fissato dalla legge (15/01/1978) è legittimo ritenere che il bene compravenduto in regime transitorio di comunione legale appartenga in comproprietà ai coniugi ....., ciascuno per la quota pari ad ½.

I coniugi ..... scelgono il regime patrimoniale della separazione dei beni con atto Notaio Carlo Cardì Cigoli del 03/06/1993 ed a partire da tale data i beni vengono acquisiti in regime di separazione dei beni.

Come già in precedenza esposto, la proprietà possiede ed utilizza un vano ad uso negozio che risulta a tutti gli effetti funzionalmente unito al fondo, dalla data di acquisto di quest'ultimo.

Si ritiene pertanto che possano sussistere le condizioni per intraprendere un procedimento di usucapione di tale bene a favore della ditta proprietaria del fondo.

### 3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per una più esauriente comprensione dei beni qui di seguito descritti, si veda anche la documentazione fotografica (Allegato n.3)

#### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

I beni immobili siti in Via del Parmignola sono costituiti da un compendio immobiliare a destinazione industriale/artigianale, formato da un capannone ed una tettoia collocati all'interno di una corte pertinenziale.

#### ***Caratteristiche costruttive:***

Il lotto possiede una forma quadrangolare, assimilabile ad un trapezio irregolare; il perimetro è completamente recintato con un muretto sormontato da griglia metallica; l'accesso avviene da Via del Parmignola, sull'angolo nord del lotto, attraverso un ampio passo carrabile dotato di cancello metallico di chiusura; come già in precedenza enunciato il passo di accesso è collocato sulla p.lla 1450 che appartiene ad altra ditta proprietaria. Lungo il lato sud del lotto è presente una discontinuità nella recinzione che consente l'accesso all'area dalla particella n. 1288,

appartenente alla stessa proprietà ma utilizzata dalla attività di deposito lapidei confinante.

L'andamento planimetrico dell'area è completamente pianeggiante, fattore che ne consente un utilizzo pressochè totale. Il fondo è pavimentato con conglomerato cementizio e risulta a tutti gli effetti carrabile anche con mezzi pesanti.

Il capannone è costruito con struttura mista: il perimetro è formato da setti portanti in muratura di blocchi in cemento, mentre all'interno si trova una serie di pilastri in acciaio che sostengono la copertura; questa è costituita da travi in acciaio sormontate da lastre grecate. La copertura ha una tipologia ad unica falda inclinata ma presenta una discontinuità, rappresentata da un salto di quota; la porzione di capannone verso "Liguria" ha un' altezza variabile da ml 3.20 a ml 3.70, la porzione verso "Toscana" risulta più alta, variando in altezza da ml 3.60 a ml 4.10.

Lungo il lato perimetrale rivolto verso la corte sono presenti le aperture che danno luce ed accesso al capannone, rappresentate da finestre in alluminio ed ampie porte scorrevoli in metallo. La pavimentazione è realizzata in cemento liscio di tipo industriale.

L'interno è suddiviso mediante pareti in muratura nei seguenti ambienti: un ufficio con annesso piccolo servizio igienico, un'officina collegata ad un locale deposito ed un grosso magazzino al cui interno è stato realizzato un piccolo servizio igienico.

La tettoia esterna è realizzata con struttura di pilastri e travi in acciaio, sormontati da lastre di copertura in lamiera; una porzione di tettoia insiste su di un altro mappale ed appartiene ad altra proprietà, aspetto reso evidente dalla presenza di una tamponatura che ne inibisce l'accesso.

#### ***Dotazioni impiantistiche:***

Il capannone è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, realizzati con tubazioni e canaline esterne; l'illuminazione artificiale è garantita da una serie di diffusori al neon, dislocati sotto la copertura. I servizi igienici sono allacciati al sistema di smaltimento fognario.

#### ***Stato di conservazione:***

Il capannone è stato ampliato e ristrutturato presumibilmente intorno alla metà degli anni '90; allo stato attuale risulta inutilizzato ed appare in mediocre stato di conservazione; anche i locali

di servizio (bagni) presentano un mediocre stato di conservazione e sono rifiniti con apparecchi sanitari e materiali che complessivamente possiamo classificare di grado *scarso*.

***Dimensioni e Consistenza:***

La consistenza dell'immobile viene sintetizzata nella seguente tabella:

Destinazione		Superficie lorda	H. media	Volume
Capannone industriale	Parte a)	Mq 170,00	MI 3,45	Mc 586,5
Capannone industriale	Parte b)	Mq 220,00	MI 3,90	Mc 858, 0
Tettoia		Mq 70,00	MI 3,15	Mc 220,5
Area Scoperta		Mq 590,00		

**B) FONDO COMMERCIALE**

I beni immobili in Via Lunense sono rappresentati da un fondo commerciale con una piccola corte pertinenziale; il fondo viene utilizzato come negozio e laboratorio di pasticceria.

***Caratteristiche costruttive:***

Il fondo commerciale è costituito da vari corpi di fabbrica realizzati in tempi e modi diversi:

Il corpo principale e sicuramente più antico è rappresentato dal fabbricato contraddistinto con i mappali 37 e 34, che si affaccia sulla Via Lunense con due piani fuori terra; il mappale 33 è invece costituito da una corte al cui interno sono stati realizzati dei manufatti con un solo piano fuori terra. Il corpo più antico è realizzato con struttura in muratura e solai interpiano in laterocemento; i manufatti all'interno della corte presentano una struttura perimetrale in muratura ed una copertura di recente realizzazione con struttura in acciaio e pannelli sandwich in lamiera grecata. I vani sono pavimentati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate al civile e tinteggiate, in taluni casi rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio.

***Dotazioni impiantistiche:***

Il fondo commerciale è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico, funzionali agli scopi per cui sono realizzati. I servizi igienici sono allacciati al sistema di smaltimento fognario.

**Stato di conservazione:**

L'immobile allo stato attuale risulta utilizzato ed appare in un normale stato di conservazione; le finiture interne sono realizzate con materiali che complessivamente possiamo definire di standard *medio*.

**Dimensioni e Consistenza:**

La consistenza dell'immobile viene sintetizzata nella seguente tabella:

Destinazione	Superficie lorda	H. media
Negozi (p.lla 37 sub. 1)	Mq 25,00	MI 2,70
Laboratorio e servizi	Mq 74,00	MI 2,70
Area Scoperta	Mq 18,00	

**4. ASPETTI GIURIDICI, URBANISTICI, NORMATIVI**

**4.1 Ispezione ipotecaria**

Sugli immobili in oggetto sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli, aggiornate al 22/02/2018 (Allegato n.4).

- Iscrizione contro ".....", **ipoteca legale** derivante da RUOLO, Pubblico Ufficiale Equitalia Centro s.p.a. rep. 152/6614 del 30/06/2014, nota del 04/07/14, reg. part.553, reg. gen.5385.
- Iscrizione contro ".....", **ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da RUOLO, Pubblico Ufficiale Equitalia Centro s.p.a. rep. 493/6616 del 19/05/2016, nota del 20/05/16, reg. part.567, reg. gen.4460.
- Trascrizione contro ".....", **atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento** – Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa Carrara, rep.85/2017 del 30/05/2017, nota del 03/10/17, reg. part.6346, reg. gen.8725.

## 4.2 Contratti di locazione

Sugli immobili in oggetto gravano i seguenti contratti di locazione e uso (allegato n. 5):

- Contratto di Locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, tra "....." e la società "T.E.B. S.A.S." di Ercolini Roberto & C. che esercita Autotrasporto merci da e per aree esterne al porto, stipulato in data 20/05/2014 e registrato il 23/05/2014, serie 3, n. 588. Il contratto ha una durata di anni 6 e prevede la locazione, secondo gli usi consentiti, dell'immobile censito al foglio 69, p.lla 14, sub. 1 (capannone in Via del Parmignola). Il canone di locazione è stabilito in €1.000,00 (oltre iva) mensili.
- Il fondo commerciale risulta locato alla ditta "Attilio Il Pasticcere di Angeloni Attilio & C. S.n.c."; non è stato possibile rinvenire il contratto di locazione.

## 4.3 Situazione Urbanistica

### *Destinazione Urbanistica:*

#### **A) CAPANNONE INDUSTRIALE**

I beni immobili siti in Via del Parmignola ricadono all'interno dell' UTOE 7 – CENTRO ABITATO.

Il capannone non ha classificazione urbanistica e per esso valgono le disposizioni di cui all'art. 16 delle NTA (manufatti non pertinenziali). L'area ricade parte in fascia D5 (commerciale/direzionale), parte in fascia G2 (verde pubblico).

#### **B) FONDO COMMERCIALE**

I beni immobili in Via Lunense ricadono all'interno dell' UTOE 3 – MARINA.

Il fabbricato di antica realizzazione (p.lle 37 e 34) è classificato come A2 (edifici di valore storico, architettonico e/o documentario); la corte e i manufatti sul retro (p.lla 33) ricadono in fascia H3 (verde privato). L' area è soggetta a vincolo paesaggistico e a rischio alluvioni secondo la classificazione PI1, Rischio 2.

### *Regolarità Urbanistica:*

#### **A) CAPANNONE INDUSTRIALE**

L'unico titolo rinvenuto relativo al capannone in Via del Parmignola è la Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n. 126/92, progr. 0739928901, pratica n. 4407, rilasciata in data 27/03/1992 al sig. Roberto Squassoni; con il provvedimento viene sanata la costruzione, avvenuta in assenza di permesso, di un manufatto ad uso artigianale. Le caratteristiche e le dimensioni del manufatto oggetto di sanatoria sono rappresentate nella documentazione allegata alla concessione (allegato n. 6): si tratta di una tettoia coperta e chiusa su tre lati con struttura perimetrale mista in muratura e pilastri in acciaio e copertura con struttura in acciaio e lastre in lamiera ad altezza variabile; la superficie complessiva condonata ammonta a mq 212,82 per un volume totale di mc 695,4. In pratica il manufatto condonato ricalca il perimetro del capannone esistente ma per la sola porzione delimitata dal fronte strada fino ad una linea parallela ad esso, posta ad una distanza di ml 7,50. (Allegato n. 8)

A condizione di rilascio della sanatoria viene sottoscritto dal proprietario un "Atto di sottomissione" con il quale ci si impegna a demolire il manufatto nell'evento della realizzazione del PRP delle aree artigianali, qualora l'Amministrazione lo richieda. Tale eventualità non ha avuto corso e per tale motivo si può ritenere decaduto tale vincolo.

Dalla analisi della documentazione allegata alla sanatoria si possono evidenziare le seguenti irregolarità urbanistiche:

- la porzione di capannone oltre i ml 7,50 dal fronte strada è sicuramente illegittima;
- la tettoia aperta realizzata nella corte pertinenziale è sicuramente illegittima;
- la porzione di capannone sanata ha subito un intervento di ristrutturazione, con probabile innalzamento della copertura e modifiche interne, realizzato in assenza di permesso;

Dalla analisi della normativa urbanistica vigente, allo stato attuale non risulta possibile sanare le irregolarità riscontrate.

## **B) FONDO COMMERCIALE**

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi riguardanti i beni siti in Via Lunense.

Dalla analisi dei titoli di provenienza, integrata con l'analisi delle aerofoto storiche della regione toscana (allegato n. 7) è stato possibile ricostruire l'evoluzione storica che ha avuto la costruzione degli immobili.

Il corpo di fabbrica più antico e il manufatto a pianta quadrata collocato sull'angolo nord della corte sono già presenti in data anteriore al 1967 e rimangono invariati fino alla data della acquisizione da parte della attuale proprietà.

Successivamente, con ogni probabilità nel 1988, viene realizzato un primo ampliamento all'interno della corte (p.la 33) ed effettuato il cambio di destinazione da abitazione a fondo commerciale.

In epoca ancora più recente viene completato l'ampliamento all'interno della corte e realizzato un intervento di ristrutturazione dell'intero corpo di fabbrica giacente sul mappale 33, consistente nella realizzazione di una nuova struttura di copertura con tipologia a capanna.

In occasione di quest'ultimo intervento viene probabilmente realizzato il piccolo servizio igienico all'interno del vecchio fondo (p.la 34).

In base a quanto sopra si possono evidenziare le seguenti irregolarità urbanistiche:

- i corpi di fabbrica realizzati in ampliamento all'interno della corte (p.la 33) sono sicuramente illegittimi ed allo stato della normativa urbanistica vigente risultano non sanabili;
- il cambio di destinazione e la fusione delle unità immobiliari sono avvenuti in assenza di permesso ma potrebbero venir regolarizzati, a condizione di soddisfare tutte le normative inerenti tali tipi di interventi.
- La realizzazione di un locale igienico all'interno del vecchio fondo, può venir regolarizzata, a condizione di soddisfare tutte le normative inerenti tali tipi di interventi.

## 5. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

### 5.1 Scopo e criterio di stima

La presente relazione tecnica estimativa ha come finalità principale la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni costituenti la massa degli immobili ascrivibili al fallimento. Il valore ricercato si identifica con il valore di presumibile realizzo che rappresenta il valore equo cui si giungerebbe in una trattativa di compravendita, tra parti libere, consapevoli e disponibili, attuata nel momento stesso della valutazione.



Nella scelta del procedimento estimativo, idoneo alla determinazione del corretto valore di mercato, si è optato per il metodo sintetico comparativo, effettuando ricerche di mercato, aventi per oggetto immobili con caratteristiche simili a quelle degli immobili oggetto di stima, nel nostro caso rappresentati da capannoni industriali/artigianali e da fondi commerciali.

Trattandosi di beni con caratteristiche e destinazione che sono usualmente oggetto di transazioni immobiliari, è stato possibile reperire reali espressioni di mercato, in termini di effettivi prezzi di compravendite, avvenute in tempi recenti ed in condizioni analoghe. Sono stati inoltre utilizzati dati provenienti dalla pubblicizzazione del mercato immobiliare di tali beni, attraverso la consultazione dei listini delle numerosissime agenzie e degli osservatori immobiliari (reali e virtuali) che operano sul territorio.

La ricerca dei dati è stata condotta selezionando gli immobili che possiedono le caratteristiche proprie dei beni da stimare, in termini di tipologia edilizia, in termini di caratteristiche estrinseche (posizione, pertinenze, accessibilità, ecc) ed intrinseche (utilizzo, caratteristiche costruttive, grado di finitura, impianti, ecc). L'ambito territoriale di ricerca ha interessato un raggio di azione pari a 5 km dall'immobile oggetto di valutazione.

Dall'analisi di mercato condotta, è stato possibile individuare il prezzo unitario parametrico di vendita, rappresentante il grado medio per ogni tipologia di immobile oggetto di stima; il valore unitario, determinato per media aritmetica, è stato poi corretto con un coefficiente di apprezzamento o deprezzamento che esprime le caratteristiche intrinseche ed estrinseche specifiche dell'immobile.

Per quanto concerne la determinazione della consistenza dei beni, questa è stata desunta dalla documentazione catastale ed urbanistica, verificata attraverso la rilevazione metrica diretta; il parametro di riferimento utilizzato è il *mq* di superficie commerciale, cioè la superficie lorda ragguagliata con un coefficiente che esprime la commerciabilità, in base alla destinazione d'uso.

Le porzioni di immobili che presentano irregolarità urbanistico-edilizie impossibili da sanare sono state valutate con un indice pari allo 0,5 del valore che si avrebbe in condizione di legittimità; questo perché in assenza di provvedimenti amministrativi che comportino la loro

demolizione, viene stimata la possibilità di utilizzazione del bene, anche e soprattutto in condizione di complementarietà con la porzione legittimata.

## 5.2 Valore nello stato di fatto

### A) CAPANNONE INDUSTRIALE

Il valore del compendio industriale/artigianale, nello stato di fatto in cui si trova, si ottiene attraverso la seguente tabella di calcolo:

destinazione	Sup.lorda	Coeff. Commerciab.	Prezzo unitario	Valore di Mercato
Capannone legittimato	Mq 213	100%	€mq 520,00	€110.760,00
Capannone irregolare	Mq 177	100% * 0,5	€mq 520,00	€ 46.020,00
Tettoia irregolare	Mq 70	25% * 0,5	€mq 520,00	€ 4.550,00
Area scoperta utilizzabile	Mq 590	10%	€mq 520,00	€ 30.680,00
<b>TOTALE</b>				<b>€192.010,00</b>

### B) FONDO COMMERCIALE

Il valore del fondo commerciale, nello stato di fatto in cui si trova, si ottiene attraverso la seguente tabella di calcolo:

destinazione	Sup.lorda	Coeff. Commerciab.	Prezzo unitario	Valore di Mercato
Fondo commerciale	Mq 52	100%	€mq 1.050,00	€ 54.600,00
Fondo commerciale illegittimo	Mq 20	100% * 0,5	€mq 1.050,00	€ 10.500,00
Area scoperta utilizzabile	Mq 18	10%	€mq 1.050,00	€ 1.890,00
<b>TOTALE</b>				<b>€66.990,00</b>

Si ritiene che sussistano le condizioni giuridiche per intraprendere il procedimento di usucapione dell'immobile ad uso negozio, individuato con il mappale 37, sub.1; in tal caso al valore del fondo commerciale dovrebbe essere aggiunto il seguente:

destinazione	Sup.lord a	Coeff. Commercia b.	Prezzo unitario	Valore di Mercato
Negozio (* da usucapire)	Mq 25	100%	€mq 1.600,00	€ 40.000,00
* costo pratica usucapione (a detrarre)				- € 5.000,00
<b>TOTALE</b>				<b>€35.000,00</b>

## 6. CONCLUSIONI

Il valore degli immobili facenti parte della massa dei beni ascrivibili al fallimento della società ".....", nonché del socio illimitatamente responsabile ....., ammonta in cifra tonda a:

- |  |              |
|--|--------------|
| A) Capannone in Via del Parmignola                         | € 192.000,00 |
| B) Fondo commerciale in Via Lunense (quota di proprietà ½) | € 67.000,00  |
| C) Negozio in Via Lunense (da acquisire con usucapione)    | € 35.000,00  |

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di aver adempiuto all' incarico assegnatogli, avendo agito in piena indipendenza di giudizio e nel rispetto del principio di equità.

Massa, 26 febbraio 2018

IN FEDE

Dott. Arch. Francesco Coltelli


  
 Architetto  
**COLTELLI**  
**Francesco**

## 7. ALLEGATI

Si allega alla relazione la seguente documentazione:

1. Documentazione Catastale
2. Titoli di provenienza
3. Documentazione Fotografica
4. Ispezione Ipotecaria
5. Contratti di locazione
6. Titoli Edilizi
7. Aerofoto storiche
8. Elaborati grafici

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

--- 0 ---

Fallimento n°31/2017

della società “.....” con sede in  
Carrara (MS), Via del Parmignola n°23

## **TITOLI DI PROVENIENZA**

DOTT. ARCH. FRANCESCO COLTELLI

N°227 - Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Studio Professionale in Via dei Loghi 42 – 54100 Massa (MS)

PEC *francesco.coltelli@archiworldpec.it*

Repertorio n. 194913

Rogito n. 9137

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno millenovecentonovantadue, il giorno tre del mese di aprile (3/4/1992).

In Carrara, frazione Marina, via Capitano Michele Fiorillo n.

9 bis. Innanzi a me Dottor Guido Lucentini, Notaio in Carrara,

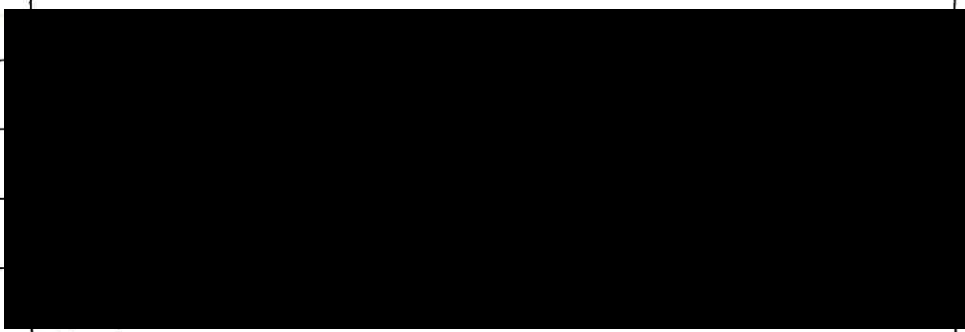
con studio in Piazza Matteotti n.4, iscritto nel Ruolo

dei distretti notarili riuniti di La Spezia e Massa, senza

l'assistenza dei testimoni avendovi i sottoindicati comparen-

ti di comune accordo fra loro e con il mio consenso rinunzia-

to, sono comparsi i signori:



- ~~\_\_\_\_\_~~ nato a ~~\_\_\_\_\_~~ il ~~\_\_\_\_\_~~ e resi-

dente a ~~\_\_\_\_\_~~ via ~~\_\_\_\_\_~~, il quale

dichiara di intervenire e stipulare non in proprio ma nella

sua qualità di socio amministratore e rappresentante della

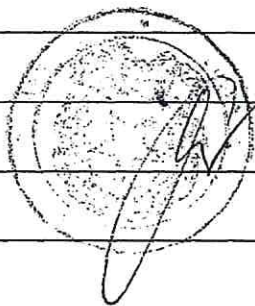
Società in nome collettivo ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ con sede in ~~\_\_\_\_\_~~ frazione ~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~ codice fiscale ~~\_\_\_\_\_~~ iscritta presso la Cancell-

tà, giusta i poteri conferitigli in base ai vigenti patti sociali.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto e convengono e stipulano quanto segue:



1) [redacted] vende e trasferisce alla Società [redacted], con sede in [redacted] che, a mezzo del costituito suo amministratore e rappresentante, accetta ed acquista la proprietà del seguente immobile sito in Carrara, frazione Avenza, località Battilana, via Parmignola o via Sottoferrovia, e cioè: manufatto ad uso artigianale consistente in un capanno-tettoia, parzialmente tamponato con muri in cemento, ed annessa area pertinenziale scoperta; il tutto formante corpo unico confinante con fosso tre canali verso Massa, via Sottoferrovia verso monti, proprietà Società Spintermar dagli altri lati, salvi se altri, e censito nel N.C.E.U. alla partita 23940 foglio 69 mappale 14, via Parmignola, piano T, Z.C. 1^, cat. C/2, classe 5^, mq. 227, rendita lire 1.475.000.

Ai sensi dell'art.40 secondo comma legge 28/2/1985 n.47 la parte alienante dichiara che, per la costruzione del suddetto manufatto uso artigianale effettuata senza licenza edilizia, per la quale era stata presentata dal medesimo signor Squasconi Roberto al Comune di Carrara la domanda di sanatoria edilizia pratica n.4407 ai sensi della medesima legge, è stata



rilasciata l'apposita concessione edilizia in sanatoria dal  
Comune di Carrara il 27 marzo 1992, prot.n. 126/92, n° progr.  
0739928901.

Per quanto occorrer possa, i contraenti, inoltre, mi esibiscono il certificato di destinazione urbanistica - rilasciato dal Sindaco del Comune di Carrara il 9 aprile 1991 prot.11194/2118 che io Notaio ritiro ed allego al presente atto sotto la lettera "A" omissane la lettura per espressa dispensa dei comparenti - contenente le prescrizioni urbanistiche relative alla particella in oggetto. Al riguardo la parte alienante dichiara che, dalla data del rilascio di detto certificato, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici. La parte venditrice dichiara, infine, che l'immobile compravenduto non è stato oggetto di altri interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenza o concessione edilizia od autorizzazione o concessione od autorizzazione in sanatoria.

2) L'immobile in oggetto viene compravenduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto alla parte acquirente come questa dichiara, con tutte le accessioni, pertinenze, diritti accessori, parti comuni e servitù per legge, consuetudine, destinazione o convenzione, così come posseduto e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, che aveva acquistato il terreno su cui insiste il manufatto in questione, in virtù di compravendita Notaio Luigi



Pucci di Sarzana dell'8/10/1973 rep.15278, ivi registrato il 19/10/1973 al n° 1659 e trascritto a Massa il 24/10/1973 n° 5053. Le parti si danno atto che l'accesso all'immobile in oggetto, dalla Via pubblica, avverrà come di fatto sinora esercitato.

3) La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità del bene alienato e la sua libertà da vincoli, oneri, privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, tasse e spese arretrate.

4) Le parti dichiarano che il prezzo della presente compravendita è stato convenuto in lire 80.000.000 (ottantamiloni) somma che la parte venditrice dichiara di avere interamente ricevuto prima d'ora, nei modi di legge, dalla parte acquirente cui ne rilascia ampia quietanza di saldo, con rinuncia ad ogni eccezione.

5) Le parti rinunziano a qualsiasi ipoteca legale possa loro competere, esonerando da ogni responsabilità il Conservatore dei Registri Immobiliari.

6) Tutte le spese del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente, escluso INVIM.

Il venditore dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che il presente contratto è soggetto ad I.V.A., ai sensi delle norme vigenti in materia, trattandosi di cessione di beni di impresa.

Infine, con riferimento al disposto dell'articolo 3, comma 13

ter della legge 26/6/1990 n.165, la parte alienante, previa ammonizione da me Notaio fatta sulla responsabilità penale cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara sotto la propria responsabilità ai sensi della legge 4/1/1968 n.15, che il reddito fondiario del manufatto oggetto del presente atto non è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna, in quanto trattasi di immobile strumentale (iscritto nell'inventario di cui all'art.2217 cod. civ.) dell'impresa di costruzioni edili che era esercitata dal venditore che, per quanto occorra, dichiara che il proprio domicilio fiscale corrisponde alla propria suindicata residenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti i quali, a mia domanda lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono. Atto scritto da persona di mia fiducia con mezzi meccanici a nastro indelebile a norma di legge e scritto in parte di mia mano.

Occupava quattro pagine e fin qui della quinta di due fogli.

FIRMATI ALL'ORIGINALE

GUIDO LUCENTINI Notaio.

№ 258.875 / 16.073

V E N D I T A

Repubblica Italiana

L'anno 1977, millenovecentosettantasette, questo giorno  
24, ventiquattro, del mese di Novembre in Massa, nel  
mio studio in via Pontemoro angolo via Giardini.

Avanti di me Dott. GIO BATTÀ RICCI, Notaio residente  
in Massa, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti  
riuniti di La Spezia e Massa, senza testimoni per  
espressa e concorde rinuncia col mio consenso alla  
assistenza dei testimoni, fatta dai comparenti,

sono comparsi i Signori

~~\_\_\_\_\_~~  
residente in \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, artigiano.

Comparenti, della cui identità personale io Notaio  
sono certo, i quali, declinate le generalità come sopra  
e previa dichiarazione che fra le parti non v'è  
parentela, stipulano e convengono quanto segue.

La Signora Nicodemi Maria-Rita col consenso in  
quanto occorre del marito Sig. Pellegrini Piero,





vende, cede e trasferisce al Signor [REDACTED],  
che accetta ed acquista, il seguente immobile in  
Comune di Carrara, pervenutole con decreto di trasfe-  
rimento immobiliare del Giudice Delegato al Fallimento

[REDACTED]

e cioè:

Fondo a piano terra, sito in Marina di Carrara, via  
Lunense n. 4, distinto in catasto alla Partita 7083  
del N.C.E.U. di Carrara, in Sezione A n. 1993 - 99  
pianterreno, cat. A/4 vani 2,5 rendita L. 302.

A confine: Federici Corinna, Ragolini Alfredo, via  
Lunense, salvo altri.

La compravendita è fatta e accettata con tutti gli  
annessi, accessori, diritti e pertinenze, nello stato di  
fatto e di diritto che compete alla venditrice in  
forza del citato decreto di trasferimento, colla  
garanzia della proprietà e libertà da ipoteche e  
trascrizioni passive, e per il concordato prezzo di  
Lire 4.640.000, quattromilioni e seicentoquarantamila,  
che la venditrice dichiara di avere già ricevuto  
dall'acquirente, cui rilascia quietanza di saldo con  
rinuncia ad eccezioni e all'ipoteca legale.

Infine a mia richiesta il Signor [REDACTED]

ovanni,

dichiarata di essere sposata, e da data anteriore al

in

20/9/1975, colla Signora [redacted], nata a [redacted]

trasfe-

il giorno [redacted], e di non avere ad oggi fatto

Fallimento

alcuna delle dichiarazioni previste della legge 19

sto 1977,

Maggio 1975 n. 151.

ti Giudi-

Le spese del presente atto e consequenziali sono

197,

come per legge a carico dell'acquirente.

Richiesto, io Notaio ho redatto il presente atto,

a, via

da me dattiloscritto e letto alle parti che lo hanno

7083

a mia domanda approvato.

- 99

Atto steso in un foglio, scritto in pagine due e

linee dodici oltre le firme.

o, via

Fta [redacted]

tti gli

dato di

Gio Batta Ricci Notaio

ce in

lla

Registrato a Massa il 12/12/1977 al N.1301.

he e

Copia conforme all'originale che si rilascia per gli

zzo di

usi consentiti dalla legge

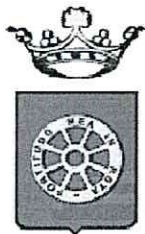
antamila,

Massa 15 Dicembre 1977

vuto

lido con





**Comune di Carrara**

*Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile*

*Provincia di Massa-Carrara*

Servizi Demografici  
Ufficio di Stato Civile

## ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO

Art 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 396

Dal Registro degli Atti di Matrimonio

del comune di [REDACTED] N. [REDACTED] Uff. Anno [REDACTED] risulta che

[REDACTED]

hanno contratto matrimonio in [REDACTED]

[REDACTED]

e

[REDACTED]  
Nata il [REDACTED] a [REDACTED]

### ANNOTAZIONI

CON ATTO IN DATA [REDACTED] A ROGITO DEL NOTAIO CARLO CARDI CIGOLI DEL DISTRETTO  
NOTARILE DI SP E MS GLI SPOSI [REDACTED] HANNO SCELTO  
IL REGIME PATRIMONIALE DELLA SEPARAZIONE DEI BENI. [REDACTED] TO  
VERNAZZA LE LLA

Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5 Legge 29 dicembre 1990, n. 405

CARRARA, 26 febbraio 2018

L'Ufficiale di Stato Civile

Marco Fabbricotti



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi - Art. 15 legge 183/2011

*Piazza 2 Giugno n. 1 – Cap. 54033 – Carrara (MS)*

*Tel: 0585 6411 - Fax: +39 0585 641381 – web: [www.comune.carrara.ms.gov.it](http://www.comune.carrara.ms.gov.it)*

*email: [urp@comune.carrara.ms.it](mailto:urp@comune.carrara.ms.it) – pec: [comune.carrara@postecert.it](mailto:comune.carrara@postecert.it)*

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

--- 0 ---

Fallimento n°31/2017

della società “.....” con sede in  
Carrara (MS), Via del Parmignola n°23

## **ISPEZIONE IPOTECARIA**

### **BENI IMMOBILI**

DOTT. ARCH. FRANCESCO COLTELLI

N°227 - Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Studio Professionale in Via dei Loghi 42 – 54100 Massa (MS)

PEC *francesco.coltelli@archiworldpec.it*



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

Data 22/02/2018 Ora 11:24:21  
Pag. 1 - Segue

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T130888 del 22/02/2018

per denominazione  
Richiedente GRGLNI

---

**Dati della richiesta**

Denominazione: [REDACTED]  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	21/02/2018
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

---

**Elenco omonimi**

3. [REDACTED]  
Con sede in [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalita**

- 
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/04/1992 - Registro Particolare 2937 Registro Generale 3718  
Pubblico ufficiale LUCENTINI GUIDO Repertorio 184813 del 03/04/1992  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato immagine
  2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/12/2008 - Registro Particolare 9899 Registro Generale 14474  
Pubblico ufficiale CATTANEO LUIGI Repertorio 17469/7322 del 09/12/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
  3. ISCRIZIONE CONTRO del 04/07/2014 - Registro Particolare 553 Registro Generale 5385  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 152/6614 del 30/06/2014  
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)



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

Data 22/02/2018 Ora 11:24:21  
Pag. 2 - Fine

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T130888 del 22/02/2018

per denominazione

Richiedente GRGLNI

---

Immobili siti in CARRARA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/05/2016 - Registro Particolare 567 Registro Generale 4460  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 493/6616 del 19/05/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
  
  5. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare 6346 Registro Generale 8725  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 85/2017 del 30/05/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico
-

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

Data 26/02/2018 Ora 08:42:25  
Pag. 1 - Fine

---

**Ispezione ordinaria a pagamento**  
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta MS 6275 del 2018  
Ricevuta di cassa n. 1751  
Ispezione n. MS 6276/3 del 2018  
Inizio ispezione 26/02/2018 08:42:06

Richiedente COLTELLI

---

**Dati della richiesta**

Cognome: [REDACTED]

Nome: [REDACTED]

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal	01/07/1987 al	23/02/2018
Periodo recuperato e validato dal	02/01/1982 al	30/06/1987

---

**Elenco omonimi**

9. [REDACTED]  
Luogo di nascita [REDACTED]  
Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

---

**Elenco sintetico delle formalità**

- 
1. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare 6346 Registro Generale 8725  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA CARRARA Repertorio 85/2017 del 30/05/2017  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Immobili siti in CARRARA(MS)  
Nota disponibile in formato elettronico

TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

--- 0 ---

Fallimento n°31/2017

della società “.....” con sede in  
Carrara (MS), Via del Parmignola n°23

## **CONTRATTI DI LOCAZIONE**

DOTT. ARCH. FRANCESCO COLTELLI

N°227 - Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Studio Professionale in Via dei Loghi 42 – 54100 Massa (MS)

PEC *francesco.coltelli@archiworldpec.it*



## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

\* \* \*

Tra le parti:

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Si conviene e si stipula quanto segue:

### Articolo 1 - Oggetto

Il locatore, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione ai conduttori, che accettano, il magazzino ed il piazzale ad esso antistante censiti al foglio 69, particella 14, subalterno 1.

### Articolo 2 - Destinazione

Il magazzino e il terreno sono concessi in locazione con la destinazione prevista e nel rispetto dei regolamenti e concessioni comunali, con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore; salvo espressa approvazione scritta del locatore.

E' fatto assoluto divieto di mutamento di destinazione d'uso, se non con il consenso scritto del locatore.

### Articolo 3 - Durata

La durata della locazione dell'immobile è di anni 6 (sei) con inizio dal **01/06/2014**. Il contratto si rinnoverà tacitamente di sei anni in sei anni salvo che una delle parti non comunichi, a mezzo di lettera raccomandata, la propria volontà di disdire il contratto almeno sei mesi prima della scadenza, fatto salvo quanto stabilito per i conduttori al successivo articolo 4 e per il locatore dall'art. 29 della legge n. 392/78.

Al termine della locazione i conduttori dovranno restituire l'immobile al locatore libero da persone o cose, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava all'atto della sottoscrizione della presente scrittura; Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile, purché dia un preavviso di ore 24.

Per ogni caso di ritardato rilascio i conduttori saranno tenuti a corrispondere al locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato, in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi mensilmente, fino alla riconsegna dell'immobile, aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura pari al 100% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

### Articolo 4 - Recesso

Trascorsi sei mesi dalla data di decorrenza, i conduttori avranno facoltà di recedere in ogni tempo dal contratto, dandone comunicazione scritta al locatore, mediante raccomandata a.r. con un preavviso di almeno sei mesi.

### Articolo 5 - Canone di locazione

Il canone di locazione viene fissato in € 1.000,00 oltre IVA (mille//00) mensili, da versarsi anticipatamente entro il giorno 10 di ciascun mese, con primo pagamento entro il 10 Giugno 2014, i canoni saranno pagati a mezzo assegno o

bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente acceso presso la [REDACTED]

Carrara intestato a [REDACTED]

IBAN: [REDACTED]

I conduttori non potranno far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

I conduttori versano la somma di euro 2.000,00 pari a due mensilità a titolo cauzionale che sarà restituito infruttifero al termine del periodo di locazione.

#### **Articolo 6 – Attestato di Prestazione Energetica**

Parte Proprietaria dichiara che l'immobile è provvisto di APE (Attestazione Prestazione Energetica), Classe G, Prestazione Energetica Raggiungibile 168,664 kwh/m<sup>3</sup>anno, pertanto sono state fornite alla Società T.e.b. s.a.s. (conduttore) tutte le informazioni e le documentazioni, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile.

#### **Articolo 7- Oneri accessori**

I conduttori provvederanno a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

#### **Articolo 8 - Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne**

I conduttori potranno eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, previo consenso scritto del locatore.

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo tra le parti, resteranno acquisite dal locatore senza che quest' ultimo debba pagare rimborsi o indennità alcuna ai conduttori; il locatore avrà comunque diritto a pretendere dai conduttori il ripristino dell'immobile nello *status quo ante*.

Il locatore consente che i conduttori, nel rispetto delle norme di legge, applichino all'esterno dell'immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività; ogni relativo onere sarà a carico esclusivo dei conduttori.

Il locatore autorizza fin d'ora i conduttori a presentare, a proprio carico, istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

#### **Articolo 9 - Manutenzione**

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico dei conduttori, che dovranno espletarle nel rispetto di tutte le normative vigenti in materia.

Tutte le attività di manutenzione straordinaria potranno essere eseguite solo previo accordo scritto tra le parti, in merito sia alla fattibilità delle stesse che in merito all'entità e all' accollo delle spese.

#### **Articolo 10 - Assicurazione**

I conduttori si impegnano a stipulare con primaria compagnia assicuratrice ed a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione, una polizza per la responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone, animali o cose, compresi i danni arrecati all'immobile oggetto del presente contratto e al locatore, comunque riconducibili ai conduttori, per l'esercizio della loro attività specifica, anche se agli stessi non imputabili, ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico dei conduttori, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

Copia della predetta polizza assicurativa e delle ricevute attestanti il regolare pagamento dei relativi premi, dovranno

essere consegnati al locatore entro e non oltre giorni 30 dalla relativa emissione.

#### **Articolo 11 - Stato dell'immobile**

I conduttori si impegnano a mantenere, a propria cura e spese, per quanto previsto dalla legge, il terreno fornito di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

**Articolo 12** - Il Locatore autorizza fin da ora il conduttore a demolire porzione di muro confinante con piazzale di cui al mappale 1454 di proprietà della Spett.le Asia srl ed in uso, in base a regolare contratto di affitto, alla Italcarrara srl al fine di consentire il passaggio di Camion e macchine per la movimentazione della merce. Resta inteso che il passaggio dei mezzi è consentito ad uso esclusivo delle Società Teb s.a.s. ed Italcarrara s.r.l. e che, qualora una delle due dovesse non avere più la conduzione del rispettivo immobile, il muro dovrà essere ripristinato, a spese del conduttore. In nessun modo l'apertura del varco potrà essere considerata una servitù acquisita (nemmeno per usucapione, a prescindere quindi anche dal numero di anni che rimarrà aperto).

**Articolo 13** - Il conduttore non potrà apportare alcuna altra modifica senza il preventivo consenso del locatore.

Nel caso in cui il locatore intendesse vendere quanto locato il conduttore dovrà consentire la visita del quanto locato al fine di illustrarne la consistenza

#### **Articolo 14 - Modifiche al contratto**

Nessuna modifica al presente contratto potrà essere apportata o provata se non per iscritto.

#### **Articolo 15 - Risoluzione del contratto**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: il conduttore non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di subaffitto e concessione in godimento ad altri a qualunque titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività diversa da quella per la quale l'immobile è stato concesso in locazione; esegua opere di qualsiasi genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

#### **Articolo 16 - Regolamento condominiale**

Attualmente non esistono parti condominiali.

#### **Articolo 17 - Interruzione dei servizi**

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici o di inagibilità di quanto locato per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **Articolo 18 - Imposte**

Tutti gli oneri inerenti la registrazione del presente contratto saranno sostenute dal conduttore.

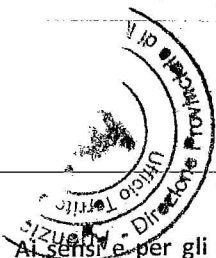
#### **Articolo 19 - Controversie**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del foro di Massa.

Carrara (MS), lì 20/05/2014

Il locatore

I conduttori



Al sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di aver ben ponderato, discusso ed accettato specificamente tutte le clausole del presente contratto ed in particolare: Articolo 1 (Oggetto); Articolo 2 (Destinazione); Articolo 3 (Durata); Articolo 4 (Recesso); Articolo 5 (Canone di locazione); Articolo 6 (Aggiornamento del canone); Articolo 7 (Oneri accessori); Articolo 8 (Diritto d'opzione sull'acquisto); Articolo 8bis (Esercizio del diritto d'opzione); Articolo 8tris (Vincoli e modifiche del diritto d'opzione); Articolo 9 (Deposito Cauzionale), Articolo 9 bis (Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne) Articolo 10 (Manutenzione); Articolo 11 (Assicurazione); Articolo 12 (Stato dell'immobile); Articolo 13 (Modifiche al contratto); Articolo 14 (Risoluzione del contratto); Articolo 15 (Regolamento condominiale); Articolo 16 (Interruzione dei servizi); Articolo 17 (Imposte); Articolo 18 (Controversie).

Carrara, li 20/05/2014

Il locatore

Il conduttore



**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
 Direzione Provinciale di Massa Carrara  
 Ufficio Territoriale di Massa Carrara

ATTO REGISTRATO IL 23.05.2014  
 NELLA SERIE 3 ALN 588  
 SUL QUALE SONO STATI ESATTI  
 EURO € 120,00

L'addetto al servizio (\*)  
**MONACO Maria Giuseppa**  
 Il Direttore Provinciale  
**Walter Pardini**



11 - n. T70124 - Richiedente: VLLNDR87E14F023S

Agenzia del Territorio  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Massa

Dichiarazione protocollata n. MS0019320 dat 09/02/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Carrara

Via Dei Parmignola

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 69

Particella: 14

Subalterno: 1

Compilata da:  
Villardita Andrea

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Massa

N. 1267

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

2

1

Deposito  
h= 3,60 ml.

WC

Uffici  
h= 3,60 ml.

1

Officina  
h= 3,80 ml.

Magazzino  
h= 4,40 ml.

mapp.le 1450

3

2

mapp.le 1280

Legenda:

1 = Capannone

2 = Area scoperta

3 = Tettoia

Ultima planimetria in atti

Data: 10/02/2011 - n. T70124 - Richiedente: VLLNDR87E14F023S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



L'adetto al servizio (\*)  
**JO MONACO Maria Giuseppe**  
Firma sostituta del Direttore Provinciale  
**IL DIRETTORE PROVINCIALE**  
Walter Pardini



TRIBUNALE DI MASSA

Sezione Fallimentare

--- 0 ---

Fallimento n°31/2017

della società “.....” con sede in  
Carrara (MS), Via del Parmignola n°23

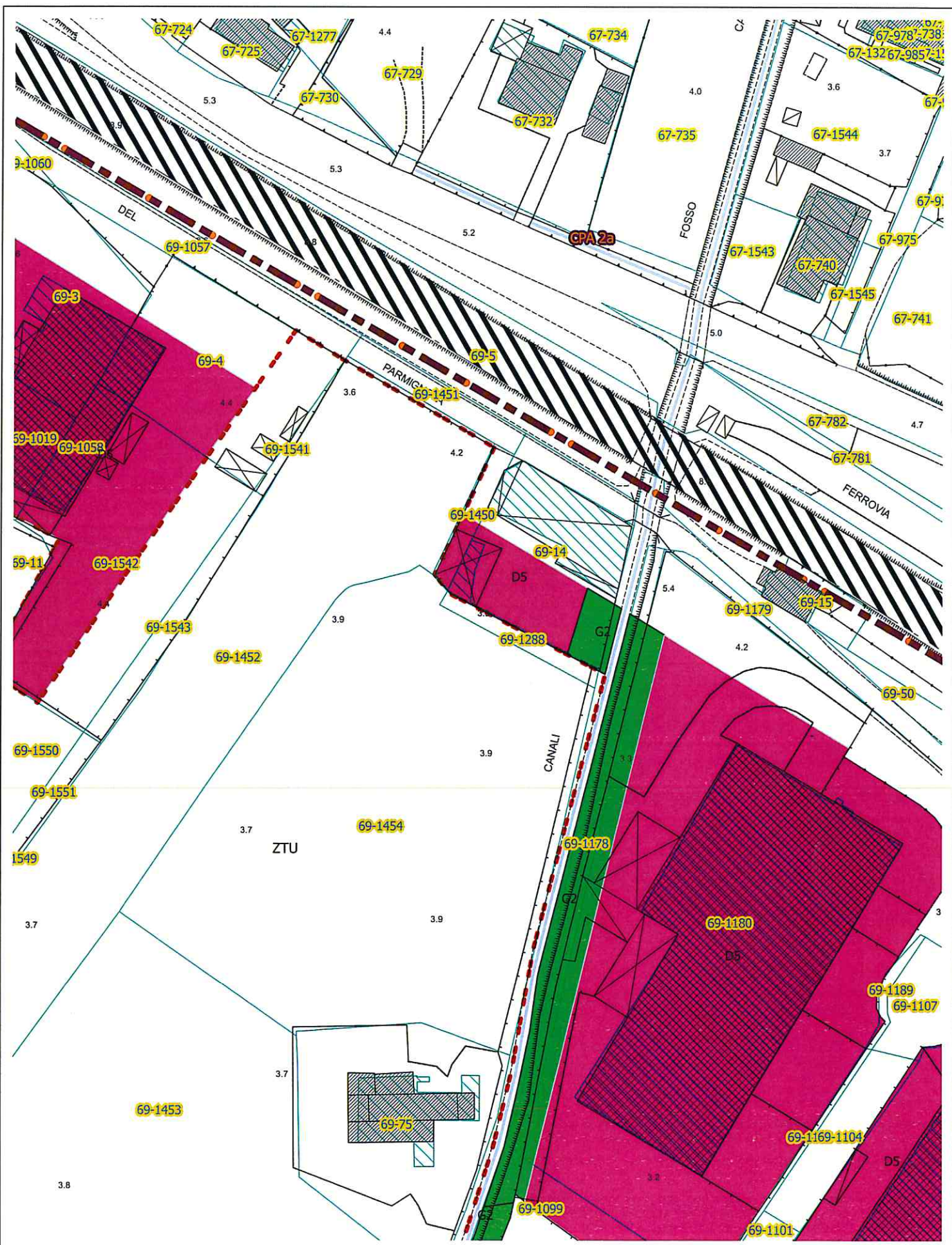
## **TITOLI EDILIZI**

DOTT. ARCH. FRANCESCO COLTELLI

N°227 - Ordine degli Architetti della Provincia di Massa Carrara

Studio Professionale in Via dei Loghi 42 – 54100 Massa (MS)

PEC *francesco.coltelli@archiworldpec.it*



Legenda

1:1.000



**COMUNE DI CARRARA**  
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

SETTORE Opere Pubbliche / Urbanistica e SUAP





Legenda



1:1.000



**COMUNE DI CARRARA**  
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

SETTORE Opere Pubbliche / Urbanistica e SUAP



Pr. n.º 1599  
28/3/92

DIPARTIMENTO - ASSETTO DEL TERRITORIO - SETTORE URBANISTICA  
CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA (Art. 31 Legge 47/85 - Condono Edilizio)

rot. n. 126/92  
. progr. 0739928901  
ratifica n. 4407

I L S I N D A C O

Vista la domanda con riferimento di cui sopra, presentata da [REDACTED] con la quale viene richiesta la concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della Legge 28.2.1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, per l'immobile sito in ATTILANA VIA PARMIGNOLA opere consistenti in COSTRUZIONE MANUFATTO USO ARTIGIANALE;

Vista la Legge 28.2.1985, n. 47;

Vista la Legge Regionale 7.5.1985, n. 51;

Visto il nulla-osta di cui alla Legge ///// in data ;

Visti i riferimenti dell'Ufficio in data 10/2/1992;

ESO ATTO CHE:

- L'oblazione, di cui all'art. 34 Legge 47/85, e' stata determinata in via definitiva in L. 2.430.000 e che la somma e' stata interamente corrisposta;

- Il contributo di concessione di cui all'art. 37 della Legge 47/85 ed agli artt. 1, 2 e 3 della L.R. n. 7/85, e' stato determinato come segue:

Oneri di Urbanizzazione ..... L. 7.076.000

Contr.sul costo di costruzione ..... L. /////

importi di cui sopra sono stati versati:

PER INTERO COME DA REVV.N. 3285 L.2.169.000 E 3284 L. 4.907.000 DEL 23/3/92

///

Nel caso che sia stato provveduto al pagamento degli oneri, come scritto al punto "B" la restante somma va' essere versata in 10 rate semestrali.

La documentazione allegata alla concessione edilizia in sanatoria e' composta da:

- 1) Rilievo grafico dell'immobile;
- 1) Rilievo aereofotogrammetrico;
- 1) Planimetria catastale.



**COMUNE DI CARRARA**

PIAZZA 2 GIUGNO - CARRARA

C.F. 00079450458

R I L A S C I A

La concessione edilizia in sanatoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della Legge 28.2.1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Questo atto non pregiudica il diritto dei terzi e non incide sulla titolarita' della proprieta' o di altri diritti reali relativi all'immobile.

In base all'art. 35, 14^ comma, della piu' volte citata Legge n. 47/85, la richiesta e l'ottenimento del certificato di abitabilita' e/o agibilita' restano subordinati alla dimostrazione che le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti e in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Carrara, li' 27 MAR. 1992



IL SINDACO

Il sottoscritto concessionario dichiara di aver preso possesso in data odierna dell'originale del provvedimento.

Data 28 MAR. 1992

IL CONCESSIONARIO

ATTO DI SOTTOMISSIONE \*



Il sottoscritto

[Redacted]

[Redacted] avendo presentato Domanda di Condono

Edilizio atta all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria relativa alla costruzione di un manufatto ad uso artigianale posto in area Artigianale della zona di Battilana via sottoferrovia e più esattamente ricadente in fascia di rispetto delle FFSS su area destinata a viabilità .

Con il presente atto di sottosmissione redatto in duplice originale si impegna a demolire il manufatto oggetto della concessione in sanatoria citata insistente sul mappale n. 14 del fg. n. 69 , nell'evento della realizzazione del PRP delle aree artigianali approvato con delibera del CC. n. del secondo la procedura di cui all'art. 23 della legge 17.08.42 n. 1150 e la N.T.A. del P.R.P. stesso, non appena l'Amministrazione Comunale ne deciderà la demolizione.

Avenza Battilana li 10.03.992

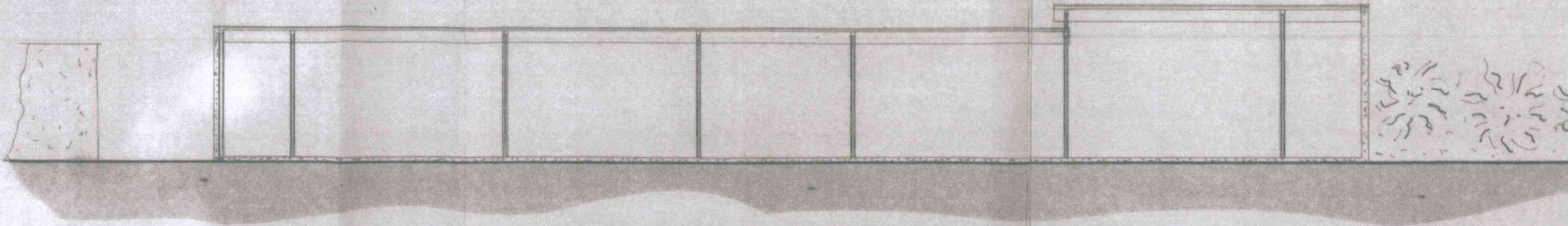
In fede  
[Redacted Signature]

REGISTRATO A CARBARA IL 11 MAR. 1992  
AL N. 00383 VOL. ATTI  
ESATTE LIRE 102.000  
IL CASSIERE  
[Signature]

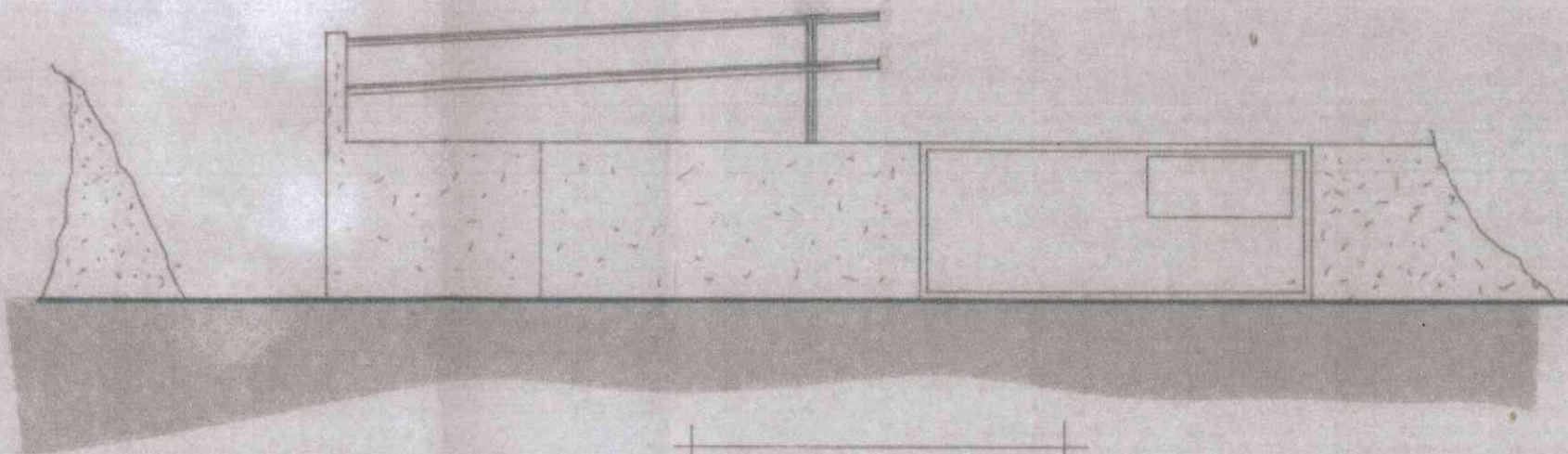




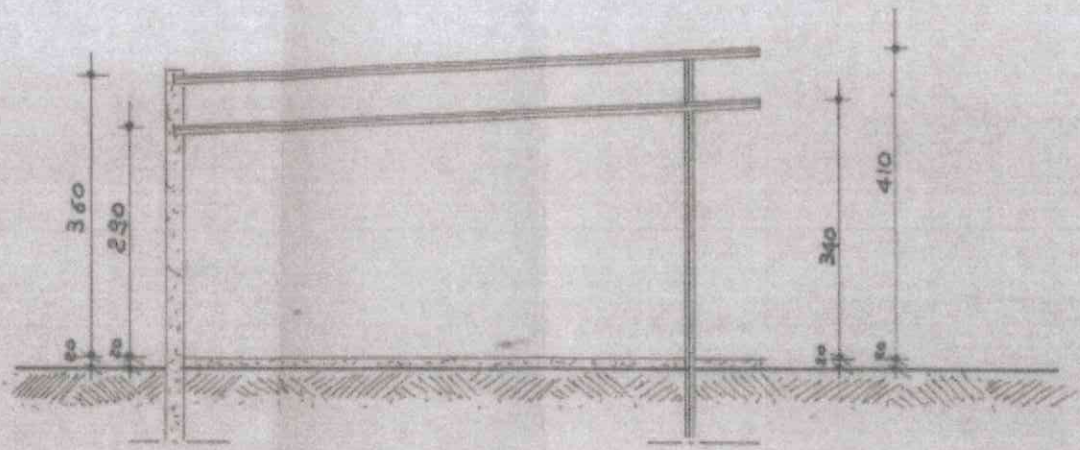
PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST

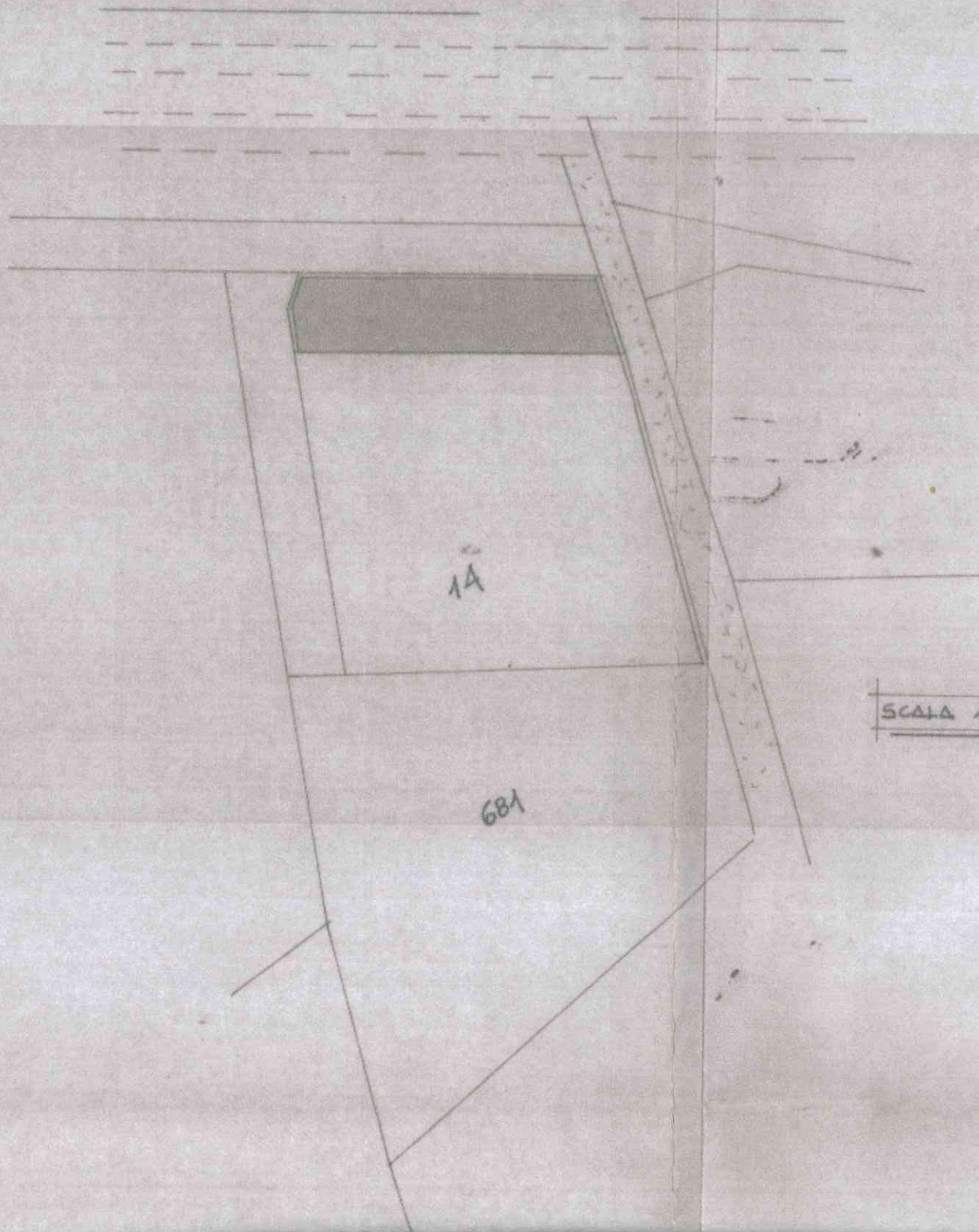


SEZIONE A-A



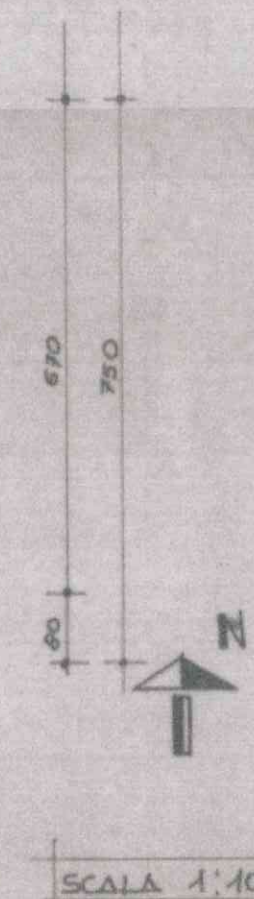
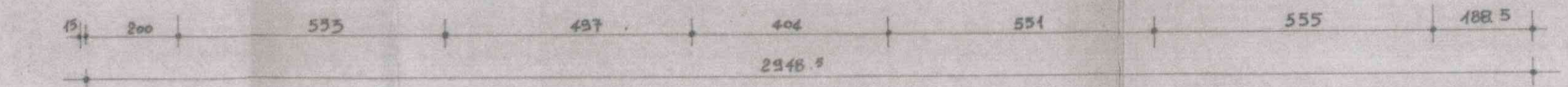
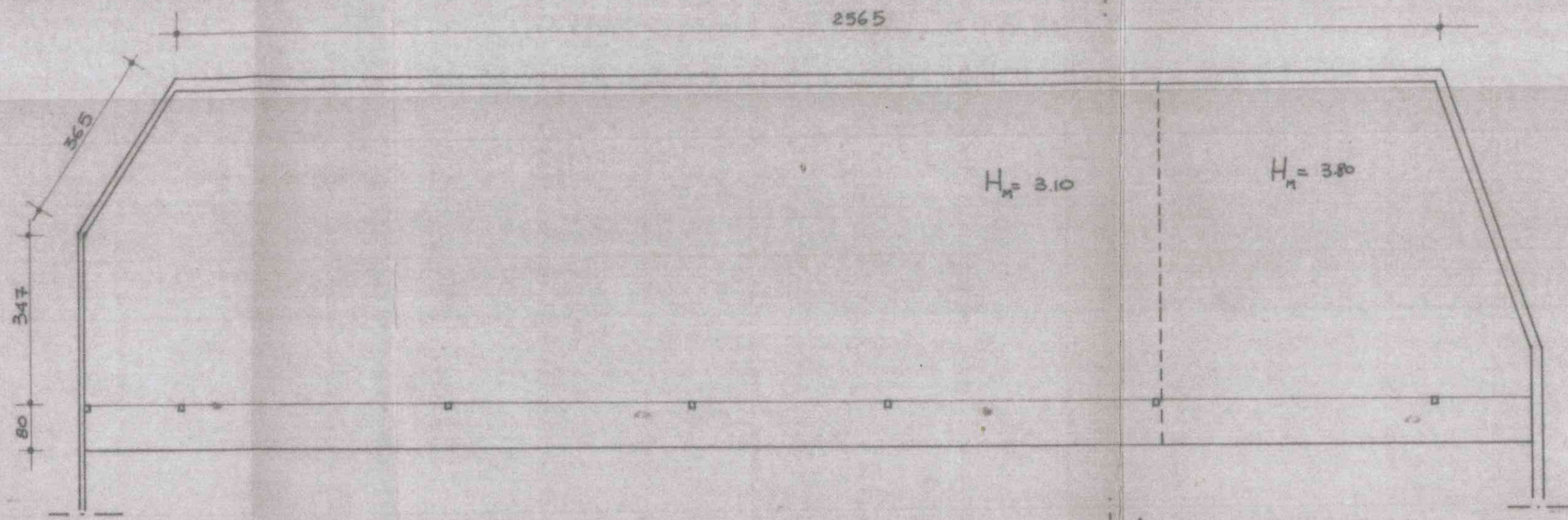
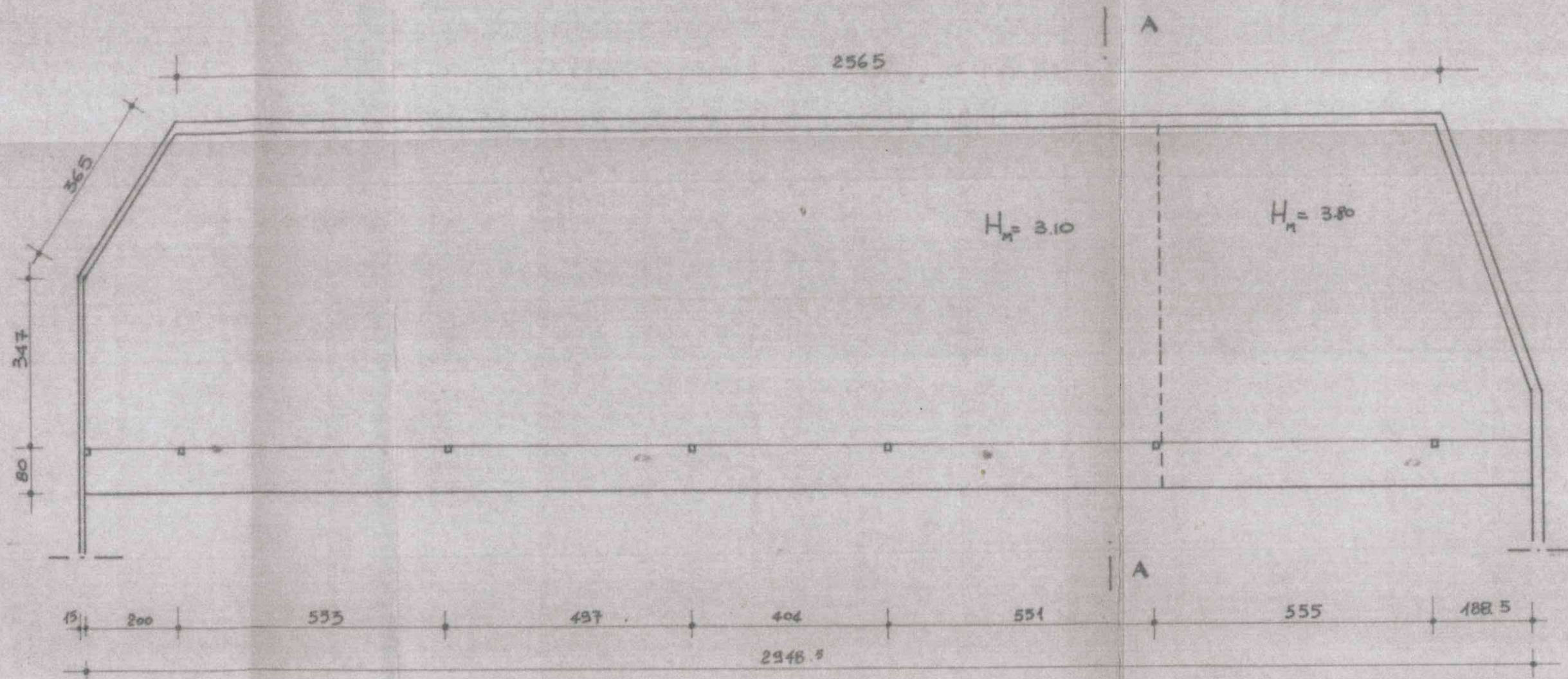
SCALA 1:100





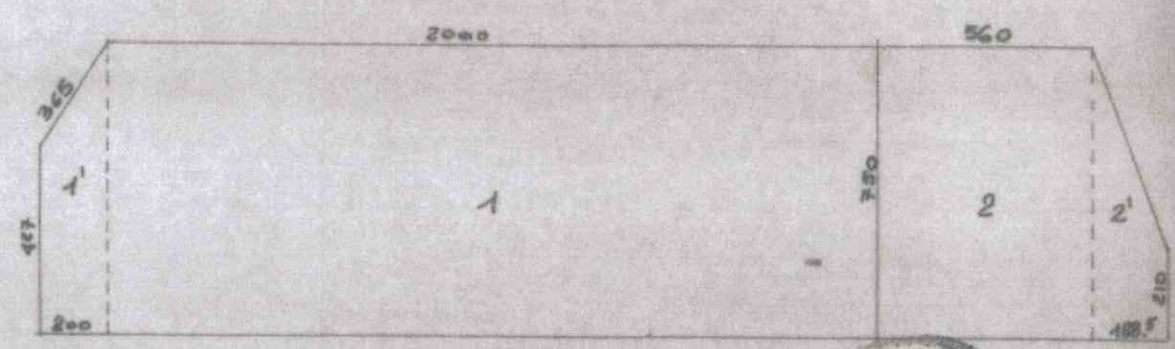
SCALE 1:500





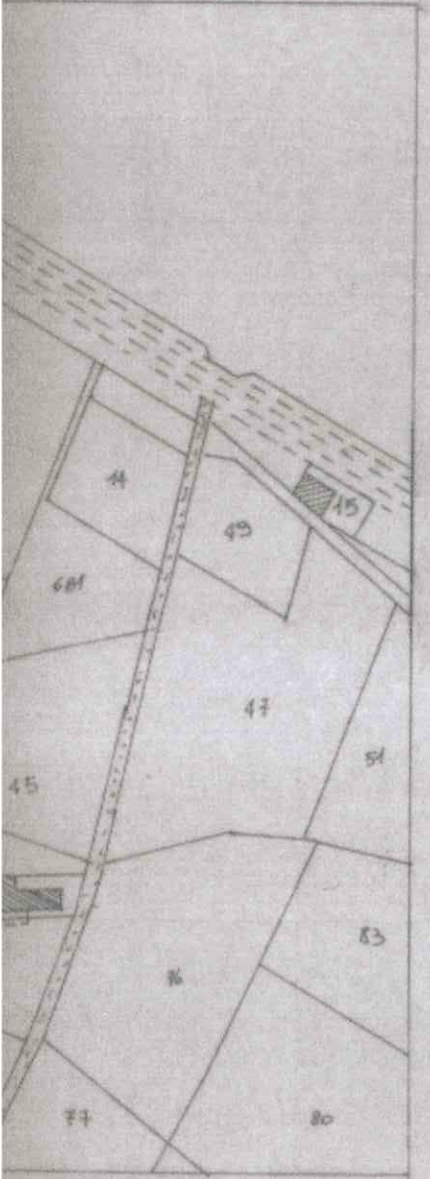


PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:200



CALCOLO SUPERFICI E VOLUMI					
PIANO	N°	SUP. PARZ.	SUP. TOT	H	VOLUME
TERRA	1	(20 x 7.50)	150	3.10	465
	1'	$\frac{2 \cdot (427 + 7.50)}{2}$	11.77	3.10	36.5
	2	(560 x 7.50)	42	3.80	159.6
	2'	$\frac{188.5 \cdot (7.50 + 2.10)}{2}$	9.05	3.80	34.3
TOT	SUPERFICI	-	212.82	mq	
TOT	VOLUMI	-	695.4	mc	

SCALA 1:2000



Approvato dal Sindaco alle condizioni  
 in... nella concessione edilizia  
 N. 426 del 23-3-92  
 Dirigente Sett. Urbanistica  
 (Arch. Pierluigi Beati)

COMUNE DI CARRARA  
 SERVIZIO TECNICO  
 ALLEGATO AL D.P.C.M. ED.  
 RILASCIATA IN CANTINATA  
 L. N° 47 DEL 28.2.85

	STUDIO TECNICO PROFESSIONALE GEOM. IVANO SQUASSONI - VIA CAP. M. FIORILLO - 9.bis - 54036 - MARINA DI CARRARA - C.F. N° - SOS VNI 50A02 B012G - Tel. n° - 63.26.11 -	
	Descrizione - PROGETTO PER CONDOMIO EDILIZIO	
N° 1	Sig. [REDACTED]	
PROPR		
DDP	Dati Tavole: PIANTE PROSPETTI SEZIONI CALCOLI SUPERFICI E VOLUMI	
		Scala 1:100 1:200 1:500 1:2000