

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **221/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18-05-2016 ore 10:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto UNICO

Esperto alla stima: **Luca Martini**
Codice fiscale: **MRTLUCU62T19F023X**
Studio in: **Via Marina Vecchia 4 - 54100 Massa**
Email: **archmartini@virgilio.it**
Pec: **luca.martini@archiworldpec.it**



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Corpo: Capannone Industriale

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 48, particella 2076, subalterno 4, indirizzo VIA DELLA REPUBBLICA N. 45/A, piano TERRA, Comune AULLA, categoria D/1, rendita € 3.177,24

2. Stato di possesso

Bene: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Corpo: Capannone Industriale

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Corpo: Capannone Industriale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Corpo: Capannone Industriale

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Corpo: Capannone Industriale

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Corpo: Capannone Industriale

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Corpo: Capannone Industriale

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Repubblica 45 - Albiano Magra - Aulla (Massa Carrara) - 54011

Lotto: UNICO

Prezzo da libero: € 366.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località/Frazione Albiano Magra
Via della Repubblica 45

Lotto: UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone Industriale.

Opifici [D1] sito in Aulla CAP: 54011 frazione: Albiano Magra, Via della Repubblica 45

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] A (MS), foglio 48, particella 2076, subalterno 4, indirizzo VIA DELLA REPUBBLICA N. 45/A, piano TERRA, comune AULLA, categoria D/1, rendita € 3.177,24.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non specificato: corte comune per parcheggio mq 743¹.

Confini: a nord mapp. 2236, a est mapp. 2143 e 2077, a sud 2077 e a ovest mapp. 2076 altro sub., salvo se altro.

Note: ¹ Come indicato nel Decreto di di Trasferimento, Tribunale Civile e Penale di La Spezia - [REDACTED] Reg. Gen. 2012 del 10/12/1994, "..... lotto sito in Albiano Magra Via della Repubblica n.45/A distinto al N.C.E.U comune di Aulla (MS) Fo. 48 mapp. 2076 sub 4 composto da capannone mq 748 - terreno prevalentemente asfaltato mq 293 - corte comune per parcheggio mq 743" (allegato n. 8).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per quanto riguarda il raffronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente (allegato n. 5) e la planimetria catastale (allegato n. 4), sono state riscontrate difformità nella distribuzione degli spazi interni e nei prospetti nord ed est del capannone, pertanto dovrà essere redatta la nuova planimetria e depositata, da tecnico abilitato, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Massa e Carrara - Territorio – mediante la pratica DOCFA che prevede il versamento di 100,00 euro per ogni unità appartenente alle categorie a destinazione speciale (categorie dei gruppi D ed E).

Regolarizzabili mediante: PRATICA DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: distribuzione degli spazi interni e nei prospetti nord ed est del capannone.

Presentazione DOCFA: € 100,00

Spese tecniche: € 600,00

Oneri Totali: € 700,00

Note: Per la regolarizzazione della planimetria catastale le spese per la presentazione della pratica DOCFA sono €100,00, le spese tecniche sono di circa € 600,00.

Note sulla conformità catastale: Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.



1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)

Si

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'oggetto della presente stima è una porzione di capannone industriale, corrispondente al subalterno 4, con annesso locale sgombero posto esternamente in adiacenza al lato nord del medesimo, ubicato nel Comune di Aulla (MS), in località Albiano Magra, Via della Repubblica n°45/A. Il capannone di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento si inserisce all'interno dell'area D.ε - "Zone produttive esistenti" (art. 49 R.U.), denominata "Ex Signani", un'area suburbana caratterizzata da manufatti industriali dalle caratteristiche simili a quello in esame, sia per tipologia costruttiva che per destinazione di lavorazione. Il luogo dove è ubicato può definirsi una posizione favorevole, grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone ad attività di tipo industriale, e collegata in maniera rapida ed agevole al vicino casello autostradale della A15 Autostrada della Cisa (le figure n°1 e 2 rappresentano la posizione nel territorio dell'immobile in oggetto). L'area circostante l'immobile è caratterizzata da costruzioni con destinazione mista: edilizia residenziale, commerciale e produttiva/artigianale. L'ingresso al complesso produttivo avviene mediante un ampio ingresso carrabile con cancello scorrevole posto lungo Via della Repubblica, raggiungibile transitando attraverso un parcheggio libero antistante.

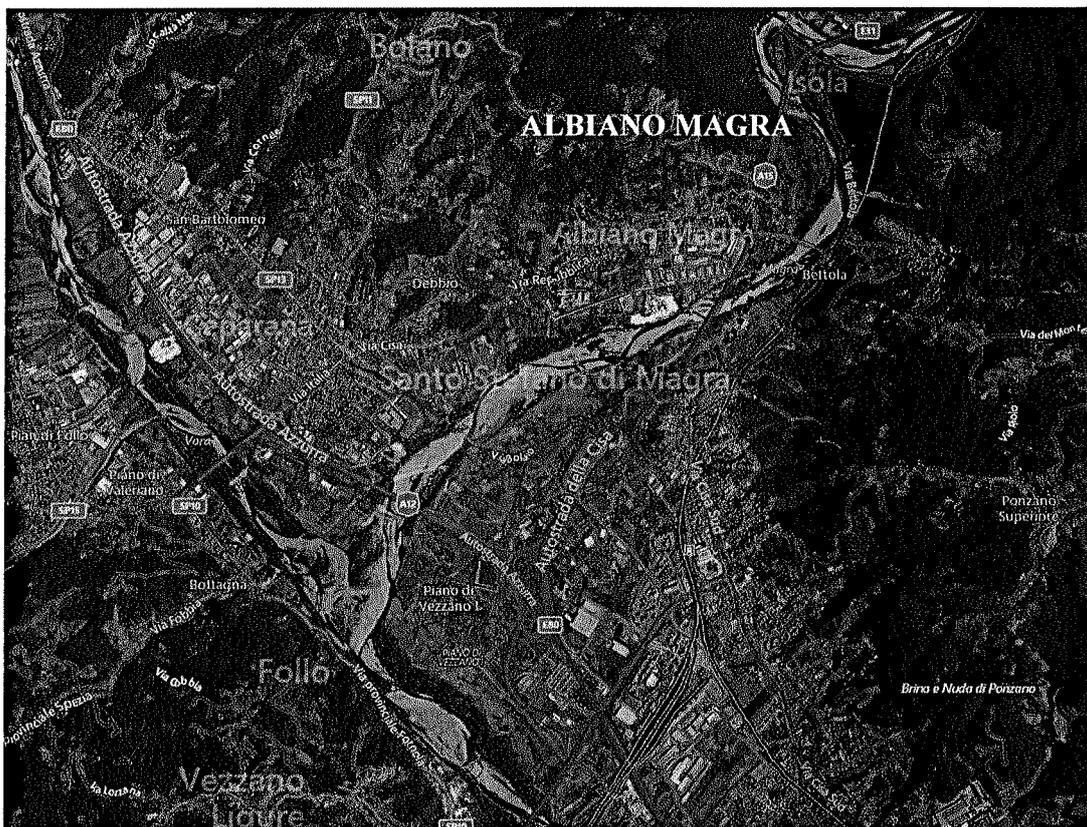


Fig. n.1 : Vista aerea del contesto ambientale in cui si colloca il bene oggetto di pignoramento. Fonte: BING mappe

Caratteristiche zona: Suburbana/ALBIANO E1 normale

Area urbanistica: Dε "Zone produttive esistenti" (art. 49 R.U.) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti centri limitrofi: Santo Stefano Magra (SP).

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali, commerciali e produttive

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autolinea ATC Albiano Magra - Santo Stefano

Servizi offerti dalla zona: Supermercato



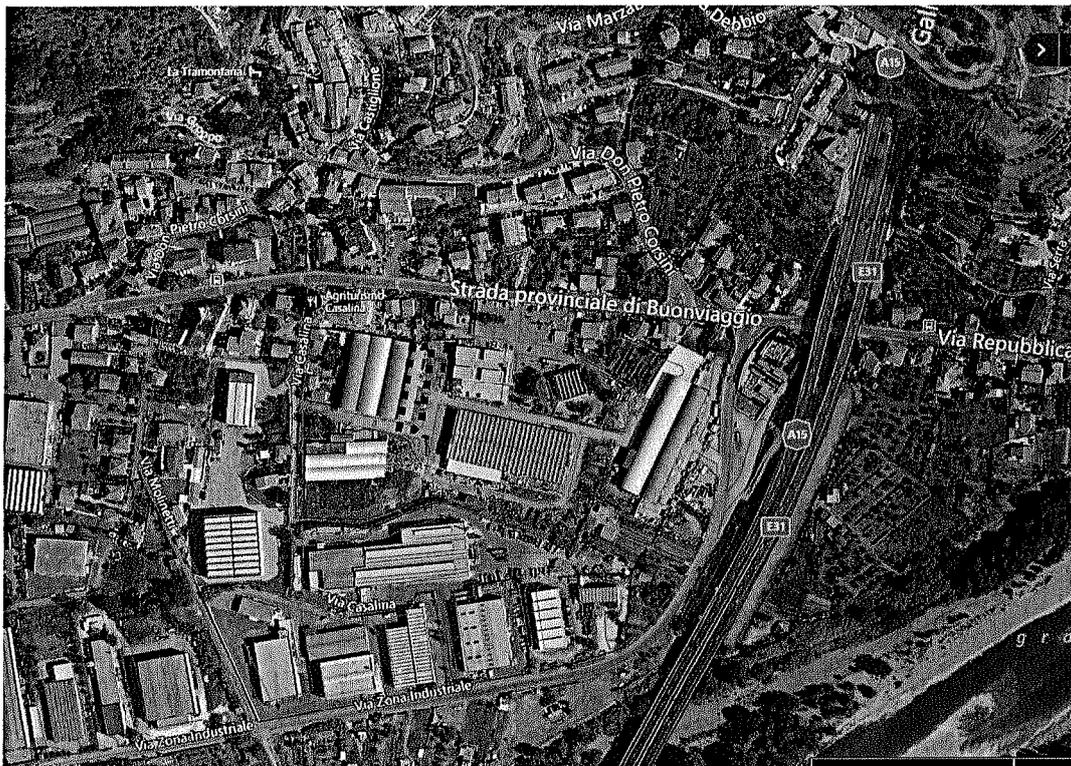


Fig. n.2: Vista aerea del complesso produttivo che ospita il bene oggetto di pignoramento. Fonte: BING mappe

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 140.177,40; Importo capitale: € 100.399,23 ; A rogito di Infantino Rocco Paolo in data 21/02/2002 ai nn. 19161; Trascritta in data 22/02/2002 nn. 1793/267.

Note: Vedi Certificato notarile ed Ispezione ipotecaria (allegato n. 10.).

SPESE DI CANCELLAZIONE FORMALITA': 1) cancellazione di pignoramento



immobiliare € 294,00, 2) cancellazione iscrizione volontaria € 35,00, 3) cancellazione iscrizione legale 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e dell'eventuali restrizioni, oltre alle tasse fisse di € 35,00 per tasse ipotecarie e € 59,00 per bolli.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [redacted] contro [redacted] snc; Derivante da: Concessione a garanzia di finanziamento, importo ipoteca: €200.000,00; Importo capitale: €100.000,00 ; A rogito di Chianca Gennaro in data 15/01/2008 ai nn. 37343/21305; Trascritta in data 17/01/2008 nn. 695/83.

Note: Vedi Certificato notarile ed Ispezione ipotecaria (allegato n. 10.).

SPESE DI CANCELLAZIONE FORMALITA': 1) cancellazione di pignoramento immobiliare € 294,00, 2) cancellazione iscrizione volontaria € 35,00, 3) cancellazione iscrizione legale 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e dell'eventuali restrizioni, oltre alle tasse fisse di € 35,00 per tasse ipotecarie e € 59,00 per bolli.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di Coltelli Stefano contro Società A.B.Z. di Zavvarone Luciano & C.snc; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 40.000,00; Importo capitale: € 31.920,53; Trascritta in data 01/03/2013 nn. 1702/174.

Note: Vedi Certificato notarile ed Ispezione ipotecaria (allegato n. 10.).

SPESE DI CANCELLAZIONE FORMALITA': 1) cancellazione di pignoramento immobiliare € 294,00, 2) cancellazione iscrizione volontaria € 35,00, 3) cancellazione iscrizione legale 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e dell'eventuali restrizioni, oltre alle tasse fisse di € 35,00 per tasse ipotecarie e € 59,00 per bolli.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [redacted] contro [redacted] Derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili; iscritto/trascritto in data 05/12/2014 ai nn. 10127/7983.

Note: Vedi Certificato notarile ed Ispezione ipotecaria (allegato n. 10.).

SPESE DI CANCELLAZIONE FORMALITA': 1) cancellazione di pignoramento immobiliare € 294,00, 2) cancellazione iscrizione volontaria € 35,00, 3) cancellazione iscrizione legale 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e dell'eventuali restrizioni, oltre alle tasse fisse di € 35,00 per tasse ipotecarie e € 59,00 per bolli.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione n°6628/4732 in data 12 settembre 1996, portante Atto Giudiziario per Decreto di sequestro conservativo in data 10 settembre 1996 n°7470 di rep. del Tribunale di La Spezia, a favore della massa dei creditori della [redacted] in fallimento, con sede a La Spezia, a carico dei Signori [redacted]

Note: Vedi Certificato notarile ed Ispezione ipotecaria (allegato n. 10).

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: [redacted] ha dichiarato che non vi è condominio.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il [redacted] ha dichiarato che non vi è condominio.

Millesimi di proprietà: Non specificato: corte comune per parcheggio mq 743

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

L'immobile, è pervenuto alla [redacted] in forza di Decreto di Trasferimento Immobili in data 21/02/2002 rep. 416 Tribunale di La Spezia nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava come da perizie tecniche:

"..... i diritti i vincoli e gli obblighi dell'acquirente relativi all'area del complesso industriale sono quelli indicati nel bando dell'asta di vendita e in particolare:

- *Energia elettrica – forza motrice: verrà fornita ad ogni lotto, a richiesta, da cabina elettrica ENEL in costruzione all'interno dell'area.*

Con le servitù di passo e di elettrodo che ne conseguono:

- *Servitù di passo con qualsiasi automezzo per una larghezza di 4 (quattro) metri e servitù di elettrodo per impianti elettrici sotterranei per una larghezza di 1,5 (un metro e mezzo), continua ricadente nel mappale 207, impianti sotterranei che verranno realizzati per distribuire energia elettrica ai vari utenti dell'area.*
- *Servitù di elettrodo pe raccordo aereo di linea a 15.000 Volt e posa di ulteriore sostegno nel mappale 2078-2031-2029 per una larghezza di 10 (dieci) metri.*
- *Acqua. Ogni capannone è fornito di acqua dall'acquedotto comunale esistono due contatori; ogni acquirente è tenuto a procurarsi l'allacciamento diretto.*
- *Riscaldamento: gli acquirenti sono tenuti ad adeguare gli impianti di riscaldamento alle normative.*
- *Accessi e viabilità interna: sono quelli indicati nel piano di recupero e meglio precisati nel frazionamento e nell'aggiornamento catastale (allegati alla precedente asta), nonché nella perizia dell'Arch. Franco TESTA depositata. Di norma l'utilizzo dell'accesso e della viabilità sono limitati nel piano di recupero e frazionamento e nella perizia dell'Arch. Franco TESTA. La viabilità interna, come sopra prevista, deve essere realizzata, gestita e mantenuta dai lotti interessati, ferma restando la facoltà di accordi generali.*
- *Area pertinente ciascun lotto: l'area acquistata deve essere opportunamente delimitata da ogni singolo lotto o da più lotti per quella destinata a servizi comunali." ¹*

- **Note:** ¹ Estratto dal Decreto di Trasferimento Immobili n. 416 di rep. del Tribunale di La Spezia, trascritto a Massa-Carrara con nota in data 22/02/2002 ai n.ri 1746/1248.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori:

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 26/11/1991 al 21/02/2002. In forza di atto di fusione per incorporazione da parte della [redacted] n. 107947 di repertorio dottor Tito Raimondi, Notaio in Sarzana, registrato e trascritto a Massa-Carrara con nota in data 24/12/1991 ai nn. 10639/7961 (allegato n. 10).

Titolare/Proprietario: Società [redacted] dal 21/02/2002 ad oggi (attuale proprietario). In forza di Decreto di trasferimento immobili da parte della società [redacted] n. 416 di repertorio di tribunale di La Spezia, registrato e trascritto a Massa-Carrara con nota in data 22/02/2002 ai nn. 1746/1248 (allegato n. 10).



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. 1017/2005 (variante alla D.I.A. n°594/2003)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività (art. 4-9 L.R.T. n°52/99 succ. modifiche ed integrazioni)

Per lavori: OPERE INTERNE PER LAVORI DI ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO, VARIANTE ALLA DIA PROT. 840 DEL 16/01/2003

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/01/2005 al n. di prot. 0000682

Rilascio in data 18/03/2005

Note: All'interno del fascicolo contenente l'ultimo titolo edilizio, non sono stati rinvenuti nè la chiusura dei lavori nè l'agibilità.

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dal raffronto tra le tavole progettuali dell'ultimo atto edilizio rilasciato, D.I.A. n°1017/2005 relativa ad "Opere interne per lavori di adeguamento igienico-sanitario in variante alla D.I.A. Prot. 840 del 16/01/2003", (allegato n. 7), ed il rilievo eseguito dallo scrivente (allegato n. 5), sono state riscontrate le seguenti difformità al capannone:

1. internamente il manufatto uffici (B) risulta leggermente più piccolo ed i vani interni presentano lievi variazioni planimetriche;
2. internamente il manufatto mensa e servizi del personale operaio (C) presenta lievi modifiche planimetriche;
3. internamente, sul lato ovest in prossimità dell'ingresso sud, è presente un manufatto (già indicato nella planimetria catastale come uffici) adibito a magazzino minuteria che non risulta rappresentato nella planimetria dell'ultimo titolo edilizio, pertanto da ritenersi abusivo;
4. all'esterno la tettoia e i due piccoli manufatti in lamiera, presenti al momento del sopralluogo in adiacenza al lato lungo del capannone, sono stati realizzati senza alcun titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata relativamente le opere di cui ai punti 1,2,3 in quanto riconducibili all'art. 136 L.R.T. 65/2014.

Descrizione delle opere da sanare:

1. internamente il manufatto uffici (B) risulta leggermente più piccolo ed i vani interni presentano lievi variazioni planimetriche;
2. internamente il manufatto mensa e servizi del personale operaio (C) presenta lievi modifiche planimetriche;
3. internamente, sul lato ovest in prossimità dell'ingresso sud, è presente un manufatto (già indicato nella planimetria catastale come uffici) adibito a magazzino minuteria che non risulta rappresentato nella planimetria dell'ultimo titolo edilizio, pertanto da ritenersi abusivo;

Regolarizzazione opere di cui ai punti 1,2,3: CILA in sanatoria: € 2.500,00

Oneri Totali: € 2.500,00¹

Note: ¹In virtù dell'art. 136 "Attività edilizia libera" comma 6 della L.R.T. 65/2014 ".....la mancata comunicazione dell'inizio dei lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258,00 euro....."; detto importo risulta essere il minimo applicabile dai Comuni.

Nei 2.500,00 euro, indicati per la regolarizzazione, si è inteso quantificare la sanzione, in forma cautelativa, in 1.000,00 euro e gli oneri professionali in 1.500,00 euro.

Oltre a quanto sopra, nella valutazione dell'immobile vi è da tener conto delle spese necessarie per:
- demolizione delle opere di cui al punto 4, le stesse non possono essere sanate e pertanto dovranno essere demolite al costo di circa 1.000,00 euro, oltre gli oneri per lo smaltimento in discarica;
- smantellamento dell'eternit, presente in copertura, ad opera di ditta specializzata e successiva fornitura e posa di nuova copertura in lastre curve ondulate in fibrocemento ecologico, pari a circa 900 mq. Si stima una spesa di € 45,00/mq pari a complessivi € 40.500,00. Detto importo comprende: pratica amministrativa, ponteggio e linea vita temporanea.



7.2 Conformità urbanistica:**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n°17 in data 26/02/1999 ai sensi della Legge Regionale Toscana n°5/95
Zona omogenea:	U.T.O.E n°2
Norme tecniche di attuazione:	"...art. 49 del Regolamento Urbanistico ai sensi della legge Regionale n. 5/95 adottato in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n. 144, all'interno della U.T.O.E. n°2, in "ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE "De" (ESISTENTI), definita come area produttiva esistente, completamente o parzialmente edificata, suscettibile di riordino funzionale o ampliamenti..." (vedi CDU allegato n. 6)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto Capannone Industriale

L'oggetto della presente stima è una porzione di capannone industriale corrispondente al subalterno 4, con annesso locale sgombero posto esternamente in adiacenza al lato nord del medesimo, ubicato nel Comune di Aulla (MS), in località Albiano Magra, Via della Repubblica n°45/A.

Trattasi di immobile a pianta rettangolare di superficie lorda complessiva pari a circa 768,60 mq caratterizzato da una struttura portante a telaio in acciaio ed una copertura a volta in ferro, con sovrastante manto in lastre ondulate in Eternit. L'altezza in corrispondenza dell'imposta della volta è pari a circa 5,48 m, mentre nel colmo è di circa 8,17 m. Internamente il capannone è controsoffittato con pannelli isolanti.

La struttura sul perimetro risulta tamponata fino all'altezza di circa 3,60 m con bozze cementizie, al di sopra delle quali, fino all'imposta della copertura, l'edificio è protetto da infissi finestrati in ferro e vetro che permettono una buona illuminazione naturale. La pavimentazione è in battuto di cemento.

L'ingresso al capannone avviene mediante due portali in ferro, uno posto sul fronte sud (corrispondente al lato corto) e l'altro sul fianco est.

Internamente, oltre all'area di lavorazione ed il magazzino minuteria (A), di superficie lorda complessiva pari a circa 682,85 mq e di superficie utile pari a circa 657,50 mq, sono ubicati il manufatto uffici (B) di superficie lorda complessiva pari a circa 42,55 mq e di superficie utile pari a circa 38,70 mq ed il manufatto mensa e servizi del personale operaio (C) di superficie lorda complessiva pari a circa 43,20 mq e di superficie utile pari a circa 40,20 mq.

Il magazzino minuteria, posto di fronte agli uffici, è una struttura a pianta rettangolare suddivisa in due vani, realizzata con pannellature perimetrali in legno e vetro avente altezza interna pari a circa 2,95 m. Il manufatto uffici (B), realizzato con pareti divisorie in mattoni forati, ospita due locali ad uso ufficio di altezza interna pari a circa 2,70 m, caratterizzati da soffitti con travetti in legno a vista, pareti intonacate al civile, pavimentazione in gres, infissi esterni in alluminio verniciato dotati di oscuranti in legno, ed il servizio igienico di pertinenza, di altezza interna pari a circa 2,78 m, composto da bagno ed antibagno, caratterizzato da pavimenti e rivestimenti in piastrelle e dotato di ogni accessorio sanitario.

Il manufatto mensa e servizi del personale operaio (C), realizzato con pareti divisorie in mattoni forati, si compone di due vani indipendenti e comunicanti di cui, uno ospita due wc, tre docce ed una zona lavabi, l'altro un locale adibito a zona mensa, per un'altezza interna pari a circa 2,70 m. I servizi, dotati di ogni accessorio sanitario, presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica e pavimentazione in monocottura, quest'ultima presente anche nella zona mensa. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, in particolare quello dei servizi è dotato di oscuranti in legno.

La struttura nel suo insieme si può definire in buone condizioni e dall'esame visivo non si sono riscontrati particolari inconvenienti, a parte il normale grado di usura.



L'immobile è dotato di impianto elettrico, prevalentemente fuori traccia, idraulico e di riscaldamento, quest'ultimo costituito da ventilconvettori.
 Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti idraulico e di riscaldamento previsti dalle normative vigenti.
 Sul lato nord, retro, in adiacenza al capannone è presente un locale sgombero (D), in planimetria catastale definito locale caldaia, di superficie lorda pari a circa 16,20 mq e di superficie utile pari a circa 13,30 mq, con altezza interna media di circa 2,77 m. Il medesimo risulta realizzato con pareti perimetrali in bozze cementizie, copertura con struttura metallica e sovrastante lamiera grecata.
 Si segnala che al momento del sopralluogo, in adiacenza al lato lungo del capannone, est, erano presenti una tettoia e due piccoli manufatti, realizzati con pannelli e copertura in lamiera, in pessime condizioni.

AREA PERTINENZIALE

In corrispondenza dei tre lati liberi del capannone è presente un'area di pertinenza pari a circa 293 mq (come si evince dal Decreto di Trasferimento all'allegato n°8), recintata esclusivamente sul retro, in parte a verde.
 Oltre alla citata corte di proprietà esclusiva, l'immobile è dotato di un'area comune pari a 743 mq (come si evince dal Decreto di Trasferimento all'allegato n°8) adibita a spazio di manovra e parcheggio, prevalentemente asfaltata ed in cattive condizioni.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **784,80**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: non è stata rinvenuta presso il Comune di Aulla documentazione dalla quale si potesse risalire all'epoca di costruzione, tuttavia da informazioni assunte dall'esecutato l'immobile risulterebbe edificato nell'anno 1987.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005 (vedi ultimo titolo edilizio all'allegato n. 7)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 45/A.

Ha un'altezza interna di circa: l'altezza in corrispondenza dell'imposta della volta è pari a circa 5,48 m, mentre nel colmo è di circa 8,17 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano complessivo di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: normale

Condizioni generali dell'immobile: la struttura nel suo insieme si può definire in buone condizioni e dall'esame visivo non si sono riscontrati particolari inconvenienti, a parte il normale grado di usura.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a volta** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Travi materiale: **acciaio** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni (locale uffici e servizi del personale operaio) tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio** protezione: **oscuranti** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**

Infissi esterni (capannone) materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente e scorrevole di tipo commerciale** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **eternit** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **bozze cementizie**



Pavim. Interna (capannone)	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Pavim. Interna (locale uffici e servizi del personale operaio)	materiale: piastrelle condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: ante scorrevoli materiale: ferro condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagni e docce materiale: piastrelle in ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: prevalentemente fuori traccia conformità: vedi certificazione all'allegato n. 9
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale - Note: Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità dell'impianto previsti dalle normative vigenti.
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano ed energia elettrica diffusori: ventilconvettori - Note: Si precisa che non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle normative vigenti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo, è al lordo dei muri perimetrali, ovvero comprendente sia i muri perimetrali che i tramezzi e gli accessori; in particolare la metodologia del criterio generale di stima usato fa diretto riferimento alla NORMA UNI 10750, che si ritiene possa essere applicata al caso in esame. (Tale norma, ha di fatto codificato gli elementi metrici di una stima, attribuendo alle singole particolarità coefficienti di ragguaglio, in modo da ottenere quella che comunemente è definita "Superficie Commerciale", in maniera standardizzata. Ovviamente le quote percentuali indicate dalla norma possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, tenuto conto altresì dello stato di manutenzione e conservazione, degli accessi, dell'esposizione, del contesto ambientale e della panoramicità del bene, considerando la destinazione a civile abitazione).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area di lavorazione e magazzino minuteria (A)	sup reale lorda	682,85	1,00	682,85
Manufatto uffici (B)	sup reale lorda	42,55	1,00	42,55
Manufatto servizi per il personale e mensa (C)	sup reale lorda	43,20	1,00	43,20
Locale di sgombrò (D)	sup reale lorda	16,20	1,00	16,20
		784,80		784,80



Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Semestre 1 - Anno 2015
 Zona: Suburbana/ALBIANO
 Tipologia: Produttivo
 Valore di mercato min (€/mq): 530
 Superficie di riferimento: Lorda
 Tipo di destinazione: Produttiva
 Stato conservativo: Normale
 Valore di mercato max (€/mq): 690

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

In merito alla stima, il CTU tenuto conto della natura dell'immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, tipologia edilizia, tipologia costruttiva, finiture, impianti, età, stato di manutenzione, dimensioni), ed estrinseche (posizione geografica, presenza di servizi, presenza di infrastrutture, caratteristiche del tessuto edilizio), dello scopo della valutazione, vendita giudiziaria, ha ritenuto opportuno adottare un metodo di stima per comparazione diretta di tipo sintetico, diretto ed immediato 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 mediante il confronto di determinati parametri (in questo caso il prezzo al mq) con beni simili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: lo scrivente per procedere alla stima ha eseguito preliminari indagini di mercato allo scopo di orientare la presente trattazione ad una oggettiva e migliore collocazione di detto bene sul mercato, offrendo così, come risultato finale, sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, la migliore possibilità di realizzare la monetizzazione dell'immobile stesso. A questo fine ha operato avvalendosi di affidabili professionisti del settore delle intermediazioni immobiliari operanti nella frazione dove è posto il bene, presso gli uffici finanziari, e in base alle conoscenze specifiche che lo scrivente ha del settore, il tutto filtrato attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): le indagini hanno evidenziato una serie di elementi di carattere economico e commerciale piuttosto varia, in conseguenza alla recente crisi economica, quindi, vista la natura dell'immobile, è stato ritenuto confermare che le più congrue previsioni di valori si possano raggiungere solo adottando il metodo di stima comparativo sulla base di parametri tecnici (a mq), con prezzi di mercato di immobili in condizioni e posizioni simili a quelli in esame oggetto di scambi recenti e vendite giudiziarie nella località dov'è ubicato.

8.3 Valutazione corpi:**Capannone Industriale. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area di lavorazione e magazzino minuteria (A)	682,85	€ 600,00	€ 409.710,00
Manufatto uffici (B)	42,55	€ 800,00	€ 34.040,00
Manufatto servizi per il personale e mensa (C)	43,20	€ 800,00	€ 34.560,00
Locale di sgombro (D)	16,20	€ 300,00	€ 4.860,00



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 221 / 2014

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 483.170,00
Valore Corpo	€ 483.170,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 483.170,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 483.170,00

Riassunto:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Capannone Industriale	Opifici [D1]	784,80	€ 483.170,00	€ 483.170,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 72.475,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.200,00
Rimozione Eternit in copertura:	€ 40.500,00
Demolizione manufatti e tettoie poste esternamente sul fronte est.	€ 1.000,00

Giudizio di comoda divisibilità:

sentito l'ufficio tecnico del Comune di Aulla si può affermare che l'immobile pignorato può essere comodamente separato in natura in virtù della L.R.T. 65/2014 art. 139 comma 1 - *Frazionamento di edifici a destinazione industriale e artigianale: "...1. E' consentito il frazionamento in unità immobiliari di edifici a destinazione industriale e artigianale, senza necessità di variare gli strumenti della pianificazione urbanistica che non lo prevedono o non lo consentono, a condizione che sia mantenuta la medesima destinazione d'uso e che l'intervento non comporti aumento di superficie utile lorda o di volume..."*

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ -117.175,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 365.994,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ 366.000,00



Allegati

1. - Documentazione fotografica;
2. - Estratto di mappa catastale vigente con evidenziato il fabbricato in esame;
3. - Visura catastale dell'immobile in esame;
4. - Planimetria catastale dell'immobile in esame;
5. - Planimetria dello stato di fatto dell'immobile rilevato dal CTU;
6. - Certificato di Destinazione Urbanistica;
7. - DIA n. 1017/2005;
8. - Decreto di Trasferimento;
9. - Documentazione impianto elettrico;
10. - Certificato notarile ed ispezione ipotecaria;
11. - Copie comunicazioni inizio operazioni.

Data generazione:
04-04-2016

L'Esperto alla stima
Luca Martini



Architetto Luca Martini

VIA MARINA VECCHIA, 4 - 54100 MASSA - TEL./ FAX 0585 45448 – cell. 3474760607 E-MAIL : archmartini@virgilio.it

Massa, 13.06.2016

Preg.mo Dott.
Simone Torre
Via Marina Vecchia, 75
54011 Massa MS

simone.torre@studiobascherini.com

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n° 221/2014 R.G.E.: Integrazione perizia

Promossa da:

Contro:

Preg.mo Dott. Torre,

il sottoscritto Arch. Luca Martini, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Massa Carrara al n°186, con studio in Massa, Via Marina Vecchia 4, in riferimento alla perizia di stima immobiliare resa in ordine alla procedura esecutiva n°221/2014 di R.G.E., promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] attiva un capannone industriale posto in Aulla (MS) loc. Albiano Magra, Via della Repubblica 45, porta a conoscenza del Custode Giudiziario, che a seguito di precedente richiesta il Comune di Aulla (MS), a distanza di tempo, ha rintracciato la Concessione Edilizia n°2582/B/2014 del 23/08/1984 con la quale veniva autorizzata la costruzione del medesimo capannone industriale.

Pertanto, in conclusione, l'immobile oggetto di procedura risulta essere stato autorizzato nell'anno 1984 da detta concessione, come ampliamento di un capannone esistente.

Si allega copia della Concessione Edilizia.

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto.

Arch. Luca Martini