
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO



N° Gen. Rep. 2/2016
data adunanza dei creditori: 06-09-2016 ore

Giudice Delegato: **Dott. GIAMPAOLO FABBRIZZI**

Commissario Giudiziale: **Elena Baccioli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@katamail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: [D/1]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 77, particella 223, subalterno 3, indirizzo Via Aurelia Ovest n.139, piano S1-T, comune Massa, categoria D/1, rendita € 1.877,92

2. Stato di possesso

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139) - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 503.083,20

Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione
Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139)

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore alla procedura di concordato? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Fabbricato ad uso artigianale/industriale, in catasto identificato come immobile [D/1] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54033, Via Oliveti n. 1 (in catasto Via Aurelia Ovest n. 139)

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 77, particella 223, subalterno 3, indirizzo Via Aurelia Ovest n.139, piano S1-T, comune Massa, categoria D/1, rendita € 1.877,92

Confini lotto 001: Via degli Oliveti verso Carrara, con immobili di cui al subalterno 4 del mappale 223 verso monti, con immobile di cui al subalterno 6 del mappale 223 verso mare, con immobili di cui ai subalterni 2 e 5 del mappale 223 e con il mappale 719 verso Viareggio, salvo se altri.

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

Con atto di "Costituzione di usufrutto a titolo gratuito" (notaio Arnaldo DI Fazio, rep. 5072 racc. 226 del 15.04.2005, registrato a Massa il 19.04.2005 al n. 54 e trascritto a Massa il 19.04.2005 al n. 2313 reg. part. in Allegato) per la durata di anni 30, [REDACTED] ha accettato il diritto di usufrutto (Usufruttuaria 1/1) dalla [REDACTED] (nuda proprietaria 1/1), su porzione di terreno identificato catastalmente al Fg. 77 mappale 223 sub 6, (bene su cui è esteso il decreto di ammissione concordato preventivo del 07.04.2016) che confina a levante con il mappale 223 sub 3, per il quale è stato determinate il valore del diritto di usufrutto – pag. 11.

2. DESCRIZIONE GENERALE LOTTO 001 (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare denominato lotto 001, con accesso da via degli Oliveti deriva da un più ampio complesso immobiliare posto tra via Oliveti, via Aurelia Ovest e via Aprilia, dal quale è stato frazionato urbanisticamente. La zona è a carattere industriale-artigianale, servita da pubblica viabilità, dotata di servizi e attività produttive. Il compendio distinto al Fg 77 mappale 223 sub 3 (Ufficio Provinciale di Massa-Carrara- Territorio Servizi Catastali), è composto da:

1) Porzione di capannone industriale di vecchia costruzione, denominato corpo A, che rappresenta il corpo principale del complesso edilizio, con accesso diretto da Via degli Oliveti n. 1; il fabbricato è provvisto di due tettoie sui lati mare (A1) e levante (A2);

2) Manufatto ad uso deposito (A3), accessorio del corpo principale, posto in aderenza al muro di recinzione prospiciente Via Oliveti;

3) Area pertinenziale esclusiva scoperta (A4) adibita a piazzale, spazi di manovra e verde, asservita da porzione di terreno (Fg 77 mappale 719 sub 2) sul quale grava servitù attiva e perpetua di passo e parcheggio con ogni mezzo, ("*Compravendita e costituzione di servitù soggette ad IVA*", notaio Arnaldo Di Fazio, del 15.04.2005, rep. n. 5071 racc. n. 225, trascritto a massa il 19.04.2005 al n. 2312 reg. part.) da esercitare promiscuamente con altri aventi diritto.

E' opportuno rilevare che con atto di "*Costituzione di usufrutto a titolo gratuito*" (notaio Arnaldo Di Fazio, rep. 5072 racc. 226 del 15.04.2005, registrato a Massa il 19.04.2005 al n. 54 e trascritto a Massa il 19.04.2005 al n. 2313 reg. part.), la Società [REDACTED] ha accettato il diritto di usufrutto dalla [REDACTED] per la durata di anni 30, su porzione di terreno identificato catastalmente al Fg. 77 mappale 223 sub 6, che confina a levante con il mappale 223 sub 3.

(ALLEGATO 1. Elaborato Grafico; ALLEGATO 2. Documentazione Fotografica)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. **Importanti centri limitrofi:** Massa, Marina di Massa, Carrara, Pietrasanta, Viareggio..

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa, Carrara, Pierasanta, Viareggio.

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali/produktive, banche.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:-----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -----
Millesimi di proprietà: 1000/1000
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 49.15 kWh/mc anno
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no
Avvertenze ulteriori: nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] io (Amministratore Unico e Legale rappresentante della società [redacted]) proprietario dal 12/04/1995 al 15/04/2005 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Mariconda in data 27/04/1995 ai nn. 31036 - registrato a Roma in data 12/05/1995 ai nn. 18976/IV - trascritto a Massa in data 29/04/1995 ai nn. /2375.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria dal 15/04/2005 al 25/02/2014 . In forza di atto di compravendita a rogito di Arnaldo di Fazio in data 15/04/2005 ai nn. 5071/225 - registrato a Massa in data 19/04/2005 ai nn. 54 - trascritto a Massa in data 19/04/2005 ai nn. 4010/2313.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/02/2014 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di Arnaldo di Fazio in data 24/02/2014 ai nn. 15.954/4.552 - registrato a Massa in data 25/02/2014 ai nn. 845 - trascritto a Massa in data 25/02/2014 ai nn. 1523/1248.

(ALLEGATO 4. Titoli di Provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE:

NOTE:

Le opere di costruzione dell'immobile in oggetto (corpo A), sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dal contratto di Compravendita e costituzione di servitù soggette ad IVA (notatio Arnaldo di Fazio del 15.04.2005 registrato a Massa il 18.04.2005 reg. gen. N. 4008 reg. part. N.2311, trascritto il 19.04.2005 reg.gen. N. 4009 reg. part. N.2312).

Sono state riscontrate presso il Comune di Massa le seguenti pratiche edilizie:

L.E. n.28/44 del 20.04.1962 intestata a [redacted] ezione Arredamenti Metallici "Spazio" per lavori di "Ampliamento Fabbricato Industriale in Via Olivetti angolo strada Aurelia" e successivo certificato di abitabilità N.107/'64;

L.E. del 03.01.1974 intestata a [redacted] per "Costruzione boxes per deposito materiali vari";

Autorizzazione Unica SUAP (Att.ne di conformità in Sanatoria a titolo oneroso) N. 21873 del 31.03.2015 per "Frazionamento urbanistico relativo agli immobili di cui al titolo stesso" rilasciata in data 11.07.2016. E' opportuno rilevare che:

con Istanza del 31.05.2016 veniva richiesto accesso e copia al fascicolo relativo alla C.E. n.630 del 04.07.2000 e che con Istanza del 31.05.2016 veniva richiesto accesso e copia al fascicolo relativo alla L.E. N. 72/2/17 intestata a SPA Olivetti Via Aurelia Ovest, a cui è seguita successiva Istanza del 14.07.2016 per avere riscontro del non ritrovamento dei succitati fascicoli e di ulteriori pratiche edilizie intestate a

antecedenti il 1962.
(ALLEGATO 5. Titoli Abilitativi)

7.1 Conformità edilizia.

Dalla documentazione grafica allegata ai titoli edilizi sopra elencati, si può riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e quello rappresentato in ordine alle superfici coperte, utili, volume.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricato ad uso artigianale/industriale, in catasto identificato come immobile [D/1]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico Comunale |
| In forza della delibera: | N°545 del 01.07.2015 |
| Zona omogenea: | Consorzio zona Industria Apuana - Zona industriale/artigianale |
| Norme tecniche di attuazione: | Capo 3, Disciplina per gli interventi nel sistema produttivo della ZIA artt. 46-52 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | L'immobile ricade in: area SIR (Sito di Interesse Regionale) DM N° 312 del 29/10/2013; area PIE (pericolosità idraulica elevata) e PIME (pericolosità idraulica molto elevata). |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se sì, di che tipo? | L'area in cui insiste il fabbricato, rientra nell'elenco dei siti da bonificare di cui all'art. 199, comma 6, lettera b) del d.lgs. 152/2006 e in area PIE e PIME, ne consegue che, sui manufatti esistenti, gli interventi edilizi possono essere realizzati, ma con delle precise limitazioni e seguendo delle procedure autorizzative molto più complesse rispetto al solito (vincoli urbanistici speciali) |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | Si vedano: (NTA RU Adottato) SEZIONE III- Disposizioni normative per gli interventi sugli edifici esistenti a destinazione industriale-artigianale - artt. 46-52 Art. 8 (NTA RU Vigente) |
| Rapporto di copertura: | " |
| Altezza massima ammessa: | " |

| | |
|---|--|
| Volume massimo ammesso: | " |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |
| Note: | E' opportuno precisare che in data 01.07.2015 con Delibera n°545 il Consiglio Comunale di Massa proponeva di adottare il nuovo Regolamento Urbanistico. Il provvedimento è stato adottato con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 24 luglio 2015. L'avviso di adozione del Regolamento Urbanistico del Comune di Massa è stato pubblicato sul BURT n. 42 - parte II del 21 ottobre 2015. In presenza di uno strumento urbanistico adottato (cioè deliberato per la prima volta dal Consiglio comunale), scattano le misure di salvaguardia, ovvero dei due strumenti, vigente ed adottato, si applicano le misure più restrittive, con il conseguente doppio esame di compatibilità della pratica edilizia. |

Note sulla conformità:

Conforme.

Descrizione: Fabbricato ad uso artigianale/industriale, in catasto identificato come immobile [D/1

Trattasi di porzione di capannone industriale realizzato negli anni '60, denominato corpo A, che rappresenta il fabbricato principale del compendio immobiliare. Il fabbricato ha accesso da Via degli Oliveti n. 1. Si distribuisce su due piani: Piano terra/rialzato (circa mq 415,00 lordi) e piano seminterrato (circa mq 126,00 lordi), composto da un ampio vano al piano rialzato comprendente una zona servizi/spogliatoi sul lato monti ed una zona uffici sul lato mare, il piano seminterrato è occupato da due locali ad uso magazzino, al quale si accede mediante scala esterna e una scala interna a chiocciola. Sul lato mare e lato levante, in aderenza al fabbricato, sono poste in essere due tettoie rispettivamente di mq 47,00 e mq 23,00 circa.

La tettoia lato mare occupa un'ampia superficie coperta utilizzata per il carico e scarico dei materiali.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq 541,00

E' posto al piano: S1-T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

ha un'altezza interna di circa: P.T. hmax= 8.53, hmin= 3.88; P. sem. Hm=3,65

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato si sviluppa su due piani, di cui uno fuori terra di circa ml 0,80 e uno parzialmente interrato a cui vi si accede attraverso una scala esterna e una interna a chiocciola.

Caratteristiche strutturali, componenti edilizie e costruttive. Le fondazioni e i muri perimetrali del piano seminterrato sono in cemento armato, la struttura intelaiata ha pilastri e travi in c.a.; la copertura è voltata con struttura in laterocemento e manto di copertura in pannelli di fibrocemento, con scossaline e canali di gronda in rame. I tamponamenti sono in laterizio intonacati al civile e tinteggiati. Gli infissi esterni hanno telaio in alluminio e vetro semplice. Le pavimentazioni interne dei locali è in gress porcellanato.

Impianti. L'immobile risulta dotato di Impianto Elettrico a norma; Impianto antincendio a norma; Impianto idrico-sanitario; Impianto di riscaldamento e raffrescamento esistente nel locale ad uso ufficio mediante unità esterna rappresentata da pompa di calore con alimentazione elettrica e unità esterna a parete. L'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole in metallo verniciato con aperture manuale

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda vendibile determinata misurando la superficie coperta dell'unità computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri, vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Piano Terra/Rialzato: magazzino-ufficio | sup lorda di pavimento | 415,00 | 1,00 | 415,00 |
| Piano seminterrato: magazzino | sup lorda di pavimento | 126,00 | 0,50 | 63,00 |
| | | 541,00 | | 478,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: semestre 2 anno 2015

Zona: Massa

Tipologia: Magazzino

Valore di mercato min (€/mq): 1000

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Produttiva

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1450

Accessori

1. Area scoperta esterna (A4) Sviluppa una superficie complessiva di 400,00 mq circa
Valore a corpo: € 25.000,00*

Note: L' Area è asservita da porzione di terreno (Fg 77 mappale 719 sub 2) sul quale grava servitù attiva e perpetua di passo e parcheggio con ogni mezzo, ("Compravendita e costituzione di servitù soggette ad IVA", notaio Arnaldo Di Fazio, del 15.04.2005, rep. n. 5071 racc. n. 225, trascritto a massa il 19.04.2005 al n. 2312 reg. part. In Allegato) da esercitare promiscuamente con altri aventi diritto. (Si veda ALLEGATO 4.)

L'area cortiliva è prevalentemente asfaltata ed utilizzata come deposito di materiali di vendita e parcheggio di automezzi. L'area è recintata sul fronte prospiciente Via Oliveti con struttura in muratura; l'accesso carrabile è garantito da un cancello scorrevole in metallo verniciato con aperture manuale.

*Comprensito del valore di servitù attiva e perpetua di passo e parcheggio di cui sopra.

2. Tettoia lato mare (A1)

Sviluppa una superficie complessiva di 47,27 mq

Valore a corpo: € 14.000,00

Note: Trattasi di tettoia (A1) avente una SC di circa mq 47,27 a copertura di un'area destinata al carico e scarico dei materiali.

3. Accessorio al fabbricato principale (A3)

Edificio posto al PT, composto da due vani, sviluppa una superficie complessiva di 128 mq

Valore a corpo: € 76.800,00

Note: Trattasi di fabbricato ad un piano fuori terra utilizzato come deposito. Ha struttura intelaiata in ferro con tamponamenti in muratura, fondazioni in c.a., copertura ad una falda con struttura metallica e manto di copertura in pannelli gracati, canali e scossaline in rame.

Idoneità urbanistico/edilizia. Con domanda di Condono edilizio presentata in data 29.07.1986, prot. Gen. N. 25656-6452, viene rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 88-09-215 del 21 settembre 1988. Negli elaborati grafici e fotografici allegati all'istanza di Condono Edilizio (legge 28.02.1986 n. 47), il magazzino è rappresentato planimetricamente da un unico ambiente rettangolare, privo di tramezzature interne. Nel corso dei sopralluoghi effettuati, la scrivente ha riscontrato l'esistenza di tramezzatura interna indicata nella planimetria catastale presentata in data 05-10-2004.

L'intervento rientra nella manutenzione straordinaria (art. 136, comma 2 lett. a LR 65/2014 e s.m.i LR 43/2016), dovrà essere presentata una CILA tardiva (spese tecniche € 1000,00) versata sanzione (€ 1000,00) e corrisposti diritti di segreteria (€ 65,00) per un totale complessivo di € 2065,00 da detrarre al valore a corpo.

4. Area Urbana (Fg 77 mapp.le 223 sub 6)

Sviluppa una superficie complessiva di 169 mq

Valore del diritto reale di usufrutto: € 492,00

Note: Con atto di "Costituzione di usufrutto a titolo gratuito" (notaio Arnaldo Di Fazio, rep. 5072 racc. 226 del 15.04.2005, registrato a Massa il 19.04.2005 al n. 54 e trascritto a Massa il 19.04.2005 al n. 2313 reg. part. in Allegato) per la durata di anni 30, la Società [redacted] ha accettato il diritto di usufrutto (Usufruttuaria 1/1) dalla uda proprietaria 1/1, su porzione di terreno identificato catastalmente al Fg. 77 mappale 223 sub 6, che confina a levante con il mappale 223 sub 3. (si veda ALLEGATO 4.)

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, dello stato di manutenzione e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità del compendio oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

"Osservatorio del mercato immobiliare" Agenzia del Territorio;

"Il consulente immobiliare" edizioni il Sole 24 ore;

"Osservatorio sul mercato immobiliare" FIAIP Federazione Italiana

Agenti Immobiliari Professionali;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

Parametri medi di zona per destinazione principale "Capannoni industriali"- condizioni conservative normali: €/mq 460,00 – €/mq 690,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale "Magazzini" condizioni conservative normali: €/mq 1000,00 – €/mq 1450,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricato principale [D/1] con annessi Area scoperta esterna (A4) asservita da porzione di terreno (Fg 77 mappale 719 sub 2), Tettoia lato mare (A1) e Tettoia lato levante (A2), Magazzino (A3) - accessorio al fabbricato principale, Area Urbana (Fg 77 mapp.le 223 sub 6).

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di manutenzione e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità del compendio oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano Terra/Rialzato: magazzino-ufficio | 415,00 | € 1000,00 | € 415.000,00 |
| Piano seminterrato: magazzino | 63,00 | € 1000,00 | € 63.000,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo | € 478.000,00 |
| Valore Accessori | € 116.292,00 |
| Valore complessivo intero | € 594.292,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 594.292,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore Intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|---|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Fabbricato [D/1] con annessi: Area scoperta esterna (A4) asservita da porzione di terreno (Fg 77 mappale 719 sub 2, Tettoia lato mare (A1), Tettoia lato levante (A2), Magazzino (A3), Area Scoperta esterna (Fg 77 mapp.le 223 sub 6) | 478,00 | € 478.000,00 € 116.292,00 | € 478.000,00 € 116.292,00 |

SOMMANO**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%) € 505.148,20

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: - € 2.065,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 503.083,20

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 503.083,20

Data generazione:
19-07-2016

L'Esperto alla stima
Paola Petretti

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO



N° Gen. Rep. 2/2016
data adunanza dei creditori: 06-09-2016 ore

Giudice Delegato: Dott. GIAMPAOLO FABBRIZZI

Commissario Giudiziale: Elena Baccioli

| |
|--|
| <p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 002</p> |
|--|

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@katamail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Corpo: A

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 62, particella 826, subalterno 17, indirizzo Via A. Salvetti snc, piano Terra, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 40 mq, rendita € € 864,55

2. Stato di possesso

Bene: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Corpo: A

Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Corpo: A

Misure Penali: Non specificato

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Aldo Salvetti SNC piano:T - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 002

Prezzo da libero: € 79.378,17

Beni in Massa (Massa Carrara)
Località/Frazione
Via Aldo Salvetti SNC piano:T

Lotto: 002

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: A.

Uffici e studi privati [A10] sito in Via Aldo Salvetti SNC piano:T

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 62, particella 826, subalterno 17, indirizzo Via A. Salvetti snc, piano Terra, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza 3 vani, superficie 40 mq, rendita € € 864,55

Millesimi di proprietà di parti comuni: scala: 0,00; Ascensore: 0,00; millesimi proprietà: 16,104.

Confini: Bene censito al NCEU del Comune di Massa, Fg. 62 mappale 826 sub 17, confina con i subalterni 16, 18 e 31; Accessorio, Comune di Massa, Fg. 62 mappale 826 sub 51, confina con i sub 50,52,59, salvo se altri.

Note sulla conformità catastale: Conforme

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE del lotto 002 (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile identificato con il lotto 002 è rappresentato da: 1) porzione di fabbricato direzionale, di recente costruzione (Fg. 62 mappale 826 sub 17); 2) posto macchina esclusivo nell'area cortiliva (Fg. 62 mappale 826 sub 51); Il fabbricato si sviluppa su cinque piani, di cui quattro fuori terra ed uno interrato con accesso mediante scala esterna e rampa di accesso carrabile. L'area in cui il fabbricato è inserito ha forma pressochè rettangolare, confina a est con Via Aldo Salvetti a sud con il mappale 156, a nord con i mappali 119 e 823 ed a ovest con il mappale 152, salvo se altri. Il lotto ricade secondo il PRG vigente in zona destinata ad "Attrezzatura e servizi in genere"(art. 29 NTA) e nel RU adottato in "Città diffusa a media e bassa densità (art. 30 NTA); il quartiere è servito dalla pubblica

viabilità e dotato di servizi e attività produttive.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: Città diffusa a media e bassa densità a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. **Importanti centri limitrofi:** Massa, Marina di Massa, Carrara, Pietrasanta, Viareggio.

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Alpi Apuane, litorale, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Centro storico di Massa, Carrara, Pietrasanta, Viareggio.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea

Servizi offerti dalla zona: attività commerciali, produttive, banche.

(ALLEGATO 1. Stralcio – Planimetria Catastale; ALLEGATO 2. Documentazione Fotografica)

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

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 giudiziale attiva*; A favore di [redacted] contro [redacted]; Importo capitale: € 167.000,00; Iscritto/trascritto a AGENZIA DELLE ENTRATE DI MASSA in data 30/03/2016 al nn. 2761/336

Estesa al beni censiti in catasto (Massa) al Fg 62 mappale 826 sub 17,51

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Decreto di Ammissione concordato preventive**; A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Massa-Carrara-Territorio in data 07/04/2016 al nn. 3063/2278;

Estesa al beni censiti in catasto (Massa) al Fg 62 mappale 826 sub 17,51

NOTE:

**La cancellazione comporta un costo pari a € 294,00 cad per tasse ipotecarie, imposte ipotecarie e bollo;

*La cancellazione e/o restrizione di ogni ipoteca giudiziale comporta un costo pari a € 94,00 (€ 59 + € 35) per tasse ipotecarie e bollo oltre lo 0,50% sul minor importo tra il complessivo d'ipoteca e l'importo del decreto di trasferimento (al momento incognito);

(ALLEGATO 3. Visure Ipotecastiche)

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti:

Sì

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Esercizio ordinario "2016 - 2017" € 8.607,28

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 54,33

Millesimi di proprietà: 16,104/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SÌ

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/06/2009 ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita a rogito di notaio Tommaso de Luca in data 12.06.2009 ai nn.11699/6818 - registrato a Massa in data 17/06/2009 al n. 2549 S 1T - trascritto a Massa in data 17/06/2009 al nn. 4447.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/06/2009 ad oggi (attuale proprietario) . In forza

di atto di Divisione a rogito di notaio Rofolfo Vigliar in data 08.10.2010 ai nn.83580/6267 - registrato a Massa in data 16/10/2013 al n. 4774 - IT - trascritto a Massa in data 16/10/2013 al n. 6636.

(ALLEGATO 4. Titoli di Provenienza)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Autorizzazione Unica SUAP (Permesso di Costruire) n.161/ED del 29.05.2007 e successive varianti.

Intestazione: f. l on sede in

Tipo pratica: Permesso a costruire

Rilascio in data 29/05/2007

Numero pratica: Autorizzazione Unica SUAP - Variante a Permesso di Costruire n. 20154 del 17.07.2009

Intestazione: f. on sede in

Tipo pratica: Variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/11/2007 al n. di prot. 53485

Rilascio in data 17/07/2009

Abitabilità/agibilità in data 24/12/2010 al n. di prot. 0060111

NOTE: Certificato di collaudo statico per opere in cemento armato e a struttura metallica ex L. 1089/1971, con la dichiarazione di rispondenza delle opere medesime alla normativa antisismica, depositato presso l'Ufficio Regionale del Territorio di Lucca e Massa Carrara - U.O.C Massa Carrara, in data 30.03.2009 n. pratica 614.

(ALLEGATO 5. Titoli Abilitativi)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: Conforme

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico Comunale |
| In forza della delibera: | N°545 del 01.07.2015 |
| Zona omogenea: | "Città diffusa a media e bassa densità" art. 30 NTA |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 30 NTA |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI - area PIE (pericolosità idraulica elevata) |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se sì, di che tipo? | L'area in cui insiste il fabbricato, rientra in area PIE, |

| | |
|---|---|
| | ne consegue che, sui manufatti esistenti, gli interventi edilizi possono essere realizzati, ma con delle precise limitazioni e seguendo delle procedure autorizzative molto più complesse rispetto al solito (vincoli urbanistici speciali) |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | si veda art. 30 NTA |
| Rapporto di copertura: | " |
| Altezza massima ammessa: | " |
| Volume massimo ammesso: | " |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità: Conforme

Descrizione: Uffici e studi privati [A10]

Porzione di fabbricato ad uso ufficio, posta al Piano Terra, composta da due locali ad uso ufficio, antibagno e bagno. L'immobile in cui è ubicata la proprietà è un edificio direzionale di recente costruzione, dotato di posto auto ubicato nell'area cortiliva esterna, pavimentata con autobloccanti.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 40,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ultimato nel 2010

ha un'altezza interna di circa: h = 2.95 ml circa

L'intero fabbricato è composto da n. Cinque piani complessivi di cui fuori terra n. quattro e di cui interrati n. uno

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Trattasi di fabbricato costituito da cinque piani, di cui fuori terra quattro e uno interrato, a cui si accede mediante scala esterna e rampa di accesso carrabile.

Caratteristiche strutturali, componenti edilizie e costruttive. Fondazioni e muri perimetrali del piano interrato in c.a.; struttura in elevazione (pilastri e travi) e gronda in c.a.; solai interni del tipo misto, in laterizio e

travetti prefabbricati con getto di completamento in opera; copertura a "capanna" con struttura in latero-cemento, manto in laterizio, finiture con canale, pluviali e scossaline in rame. Murature perimetrali di tamponamento in laterizio, facciata intonacata e tinteggiata con rivestimento al quarzo di colore rosa, ringhiere in acciaio zincato. Muri divisorii interni costituiti da muratura in blocchi forati intonacati al civile e tinteggiati. Gli infissi esterni del piano terra, hanno struttura metallica con vetro termico, quelli dei piani superiori sono in legno e vetro termico. Pavimenti e rivestimenti interni dell'unità immobiliare sono in mattonelle di ceramica/gress.

Impianti. Impianto elettrico a norma; impianto di riscaldamento/raffrescamento mediante unità esterna costituita da pompa di calore elettrica e unità interna costituita da split a parete. Approvvigionamento idrico da rete Comunale, scarico acque nere nella rete fognaria Comunale passante su Via A.Salveti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda vendibile determinata misurando la superficie coperta dell'unità computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzia delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri, vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Uffici | sup reale lorda | 40.00 | 1,00 | 40.00 |
| | | 40.00 | | 40.00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2015 - semestre 2

Zona: Massa

Tipologia: Uffici

Valore di mercato min (€/mq): 1450

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Terziaria

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 2250

Accessori

1. Posto auto

Sviluppa una superficie complessiva di 9,00 mq

Valore a corpo: € 9.450,00

Note: Identificato Catastalmente al Comune di Massa, Foglio 62 mappale 826 sub 51, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, sup. catastale 9,00 mq, rendita € 16,73, confinante con i sub 50, 52, 59. Trattasi di posto auto scoperto ubicato nell'area cortiliva pavimentata con autobloccanti.

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

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima. A tale riguardo, è opportuno rilevare come il mercato immobiliare abbia subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

"Osservatorio del mercato immobiliare" Agenzia del Territorio;

"Il consulente immobiliare" edizioni il Sole 24 ore;

"Osservatorio sul mercato immobiliare" FIAIP Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Provincia:

Massa Carrara

Comune: Massa

Fascia/zona: Centrale/Centro città

Codice di zona: B1

Microzona catastale: n. 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: terziaria

Tipologia: uffici

Stato conservativo: normale

Valore di mercato (€/mq) min €1.450,00 - max € 2.250,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

Il metodo di stima utilizzato è quello diretto, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di manutenzione e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità del compendio oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Uffici | 40,00 | € 2.100,00 | € 84.000,00 |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Valore corpo | € 84.000,00 |
| Valore Accessori | € 9.450,00 |
| Valore complessivo intero | € 93.450,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 93.450,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore Intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|---------------------------|
| A. | Uffici e studi privati [A10] con annesso Posto auto | 40,00 9,00 | € 84.000,00 € 9.450,00 | € 84.000,00 € 9.450,00 |

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%)

€ 79.432,50

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:

- € 54,33

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 79.378,17

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 79.378,17

Data generazione:
19-07-2016

L'Esperto alla stima
Paola Petretti