

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **33/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 05/07/2017

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Laboratorio Artigianale
con piazzale antistante

Esperto alla stima: **Maria Edifizi**

Codice fiscale: **DFZMRA68M44F679B**

Studio in: **Galleria L. da Vinci 30 - 54100 Massa**

Email: **m.edifizi@tiscali.it**

Pec: **maria.edifizi@geopec.it**

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Corpo: Laboratorio con piazzale antistante

Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]

Dati Catastali:

foglio 86, particella 287 sub.13 e 556,

indirizzo Via Frassina , piano S1, comune Carrara, categoria D/8, rendita € 3.298,40

2. Stato di possesso

Bene: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Corpo: Laboratorio con piazzale antistante

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Corpo: Laboratorio con piazzale antistante

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Corpo: Laboratorio con piazzale antistante

Creditori Iscritti: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Creditori Intervenuti: [REDACTED]
[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Corpo: Laboratorio con piazzale antistante

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Corpo: Laboratorio con piazzale antistante

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Corpo: Laboratorio con piazzale antistante

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Frassina 65 - Frassina di Nazzano - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

Prezzo da libero: € 246.550,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Frassina di Nazzano
Via Frassina 65

Lotto: 1 - Laboratorio Artigianale con piazzale antistante

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: Laboratorio con piazzale antistante.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033
Frazione: Frassina di Nazzano, Via Frassina 65

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

foglio 86, particella 287 sub.13 e 556, indirizzo Via Frassina , piano S1, comune Carrara, categoria D/8, rendita € 3.298,40

Derivante da: Variazione Catastale del 22.12.2008 protocollo MS0163543 per ampliamento-ristrutturazione-frazionamento e fusione del mappale 287 sub.8, 9 e 10 e mappale 556. In atti dal 22.12.2008.

Confini: Nord con il mappale 287 sub.14 e 12, ad est con il mappale 552, a sud con i mappali 587 e 551 ed ad ovest con il mappale 540 salvo se altri e più precisi.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è collocato all'interno dell'insediamento consorzio CO.SV.A.P., posto in Comune di Carrara Via Frassina 65 (o Via Aurelia) Frazione Frassina di Nazzano. Complesso artigianale di recente costruzione con porzioni ancora da ultimare, ben servito da strade statali (Aurelia), provinciali e comunali nonché distante pochi chilometri dai caselli autostradali di Massa e Carrara.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: artigianale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, Viareggio, Sarzana.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo, Litorale tirrenico, Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara, Massa, Sarzana e Pietrasanta.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] comodato d'uso stipulato in data 30/09/2012 **Non Registrato**

Scadenza 30/09/2018

Data di rilascio: 30/09/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi:

Note: Si allega copia del contratto di comodato d'uso (ALL.N. 9) e ci si rimette al giudizio dell'Il. Mo Giudice per l'opponibilità o meno in considerazione del fatto che tale contratto non risulta registrato.

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:

- A rogito di Dr. Alessandro Matteucci in data 29/12/2009 ai nn. 1282/1027 registrato a Massa in data 05/01/2010 ai nn. 28/1T iscritto/trascritto a Massa in data 07/01/2010 ai nn. 140/107 ;
Atto di assegnazione di bene sociale in cui vengono stabiliti patti e dichiarazioni anche di natura urbanistica già descritti in parte alla voce passaggi di proprietà oltre ad altre servitù e vincoli descritti nelle CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE allegato all'atto. Pertanto si rimanda alla lettura integrale dell'atto notarile ed alle condizioni generali del contratto di assegnazione allegati alla presente relazione (ALL.N.8).

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]
[REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di MATTEUCCI DR.ALESSANDRO in data 29/12/2009 ai nn. 1283/1028; Iscritto/trascritto a MASSA in data 07/01/2010 ai nn. 141/20 ;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle Trascrizioni €294,00 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 200000; Importo capitale: € 100000 ; A rogito di MATTEUCCI DR.ALESSANDRO in data 25/05/2012 ai nn. 3442/2707; Iscritto/trascritto a MASSA in data 29/05/2012 ai nn. 4374/482 ;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle Trascrizioni €294,00 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED];

Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Importo ipoteca: € 120000; Importo capitale: € 82781,51 ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 03/06/2015 ai nn. 433; Iscritto/trascritto a MASSA in data 06/07/2015 ai nn. 5446/748 ;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle Trascrizioni €294,00 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED];

Derivante da: RUOLO E AVVISO DI ACC.ESECUTIVO; Importo ipoteca: € 110137,25; Importo capitale: € 220274,50 ; A rogito di PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data 07/12/2016 ai nn. 573/6616; Iscritto/trascritto a MASSA in data 21/12/2016 ai nn. 11675/1581 ;

Note: I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle Trascrizioni €294,00 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED];

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO ; A rogito di ATTO UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MASSA in data 05/03/2016 ai nn. 622 iscritto/trascritto a MASSA in data 05/04/2016 ai nn. 2935/2183;

I costi per le cancellazioni e/o restrizioni delle iscrizioni o trascrizioni sono di massima i seguenti salvo eventuali esenzioni e/o restrizioni già effettuate: 1) Per la cancellazione delle Trascrizioni €294,00 2) Per la cancellazione delle Iscrizioni Volontarie €35,00/cad garantite da mutuo ipotecario 3) Per la cancellazione delle Iscrizioni Giudiziali 0,50% della somma iscritta e/o del

prezzo di aggiudicazione e delle eventuali restrizioni, €59,00 per bolli, €35,00 per tasse ipotecarie.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Si allega visura ipotecaria aggiornata.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Al momento della stesura del presente elaborato il curatore fallimentare della CO.SV.A.P. non ha potuto stabilire quanto di competenza dell'immobile oggetto di pignoramento ed inviava alla sottoscritta i documenti che si allegano (ALL.N. 12)

Millesimi di proprietà: Le tabelle millesimali (per le parti comuni) non sono ancora definite

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: La CO.SV.A.P. è stata dichiarata fallita con Sentenza n. 30/2016 del 30.06.2016

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di ATTO DI FUSIONE SOCIETA' - a rogito di Dr.Armando Aceto , in data 09/11/1988, ai nn. 93925; trascritto a Massa , in data 12/02/1990, ai nn. 1073/931.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di ATTO DI FUSIONE SOCIETA' - a rogito di Dr.Armando Aceto , in data 30/12/1996, ai nn. 136351; trascritto a Massa , in data 16/09/1998, ai nn. 8276/6118.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 16/02/2001 al 29/12/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dr.Carmelo La Rosa, in data 16/02/2001, ai nn. 41987; trascritto a Massa , in data 26/02/2001, ai nn. 1595/1138.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 01/08/2003 al 29/12/2009. In forza di ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO

ESPROPRIAZIONE PUBBLICA UTILITA' - a rogito di Comune di Carrara, in data 01/08/2003, al nn. 367; trascritto a Massa, in data 03/10/2003, ai nn. 10009/6825.

Note: L'atto sopra descritto è stato rettificato con nota trascritta il 04/11/2003 al numero RG11202 e numero RP 7642 per le particelle 287 sub.1,2 e 3, 274 sub.3,4 e 5, 302 sub.12 e 15, 217 e 218

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED]. In forza di ATTO DI ASSEGNAZIONE BENE SOCIALE - a rogito di Dr. Alessandro Matteucci, in data 29/12/2009, ai nn. 1282/1027; registrato a MASSA, in data 05/01/2010, ai nn. 28/1T; trascritto a Massa, in data 07/01/2010, ai nn. 140/107.

Note: Dal contratto di Assegnazione di Bene sociale sopra descritto, per la cui lettura integrale si rimanda all'allegato (ALL.N.8), si segnalano i seguenti elementi di interesse alla voce "Altri patti e dichiarazioni" e precisamente..... OMISSIS....la parte assegnataria rinuncia ad ogni diritto alla medesima spettante sugli indici di cubatura e di edificabilità residua e non utilizzati per la realizzazione dei beni assegnati con il presente atto, affinché la cooperativa possa disporre liberamente a proprio favore della capacità edificatoria non consumata....OMISSIS....La cooperativa si impegna ad addivenire direttamente alla completa esecuzione, a proprie cure e spese, degli obblighi assunti ai fini della ultimazione relativi al completamento dell'intero compendio immobiliare, così come descritto nella concessione edilizia sopra citata e sue eventuali successive varianti....OMISSIS....A titolo meramente esemplificativo, la parte assegnataria autorizza la cooperativa:- alla cessione gratuita alla Provincia competente dell'area destinata ad allargamento stradale della superficie di circa metri quadrati 400 (quattrocento), area che oggi risulta identificata catastalmente con il foglio 86, mappale 540 parte; - all'assoggettamento a servitù di uso pubblico dell'area destinata a viabilità e parcheggi di circa metri quadrati 5.300 (cinquemilatrecento), con onere di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della società o suoi aventi causa, area che oggi risulta identificata catastalmente con il foglio 86 mappali 540, 565, 551 e 557. La parte assegnataria si impegna, per sé e suoi successori ed aventi causa, nei confronti della cooperativa, in proporzione alla sua quota millesimale sugli enti comuni dello stabile in oggetto, le aree anzidette, una volta che relativamente alle stesse risultino definiti gli obblighi verso il Comune ed altri soggetti interessati. Resta fermo il fatto che l'impegno della parte assegnataria non vincola in alcun modo la cooperativa...OMISSIS....A seguito del trasferimento a favore della parte assegnataria, quest'ultima subentrerà, per quanto di spettanza, negli obblighi eventualmente fra la cooperativa (o suoi aventi causa) ed il Comune ed altri soggetti interessati, anche relativamente alle aree anzidette....OMISSIS...Inoltre la cooperativa, fino all'ultimazione delle assegnazioni delle singole porzioni immobiliari che compongono l'intero complesso edilizio, si riserva la facoltà a proprio insindacabile giudizio di apportare alla parti comuni modifiche e/o varianti che si rendessero opportune, il tutto senza pregiudizio per la proprietà, l'agibilità ed il godimento di quanto assegnato con il presente atto. Inoltre si rimanda alle CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE allegato all'atto ed a quanto descritto all'ART.5 Servitù e vincoli ed in particolare.....OMISSIS....i passaggi di fogna bianca e nera, acquedotto, Enel, Gas, e Telecom, dovrà avvenire lungo i mappali 552 (ad oggi 569 e 571), 563 (subb.10,11 e 12), 565, 540, 551, 557, 560 (ad oggi sub.9) e 3 (ad oggi sub.10) si obbligano a sopportare i passaggi anzidetti nonché l'apposizione e mantenimento, a cavallo del confine fra i beni anzidetti ed a confine col mappale 540, di una cabina ENEL. I proprietari dei mappali 552 (ad oggi 569 e 571), 560 (ad oggi 573, 574, 577), 548 subb.1 (ad oggi sub.9), 3 (ad oggi sub.10) e 563 sub.12 si obbligano a sopportare sui rispettivi beni la localizzazione di cabine ENEL e di rete di messa a terra per le cabine stesse....OMISSIS...

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico n.13 del 29/08/2005

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico

Per lavori: Riutilizzo di area industriale dismessa nell'area ex Fibronit

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 24/09/2004 al n. di prot. 36629

Rilascio in data 29/08/2005 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

Numero pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico n.21 del 29/11/2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico

Per lavori: Relativo al capannone G (non oggetto di stima)

Presentazione in data 09/10/2008 al n. di prot. 46396

Rilascio in data 29/11/2008 al n. di prot.

NOTE: Sono stati annullati dal Comune di Carrara sia la dichiarazione di fine lavori del 12/12/2008 che il successivo certificato di conformità con comunicazione AR del 24/01/2009 prot.n.3482

Numero pratica: Prot.n. 60516 del 22.12.2008

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante finale

Oggetto: variante

Presentazione in data 22/12/2008 al n. di prot. 60512

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: La variante finale risulta archiviata in quanto al momento della presentazione mancava la fine lavori delle parti comuni.

Numero pratica: Protocollo SUAP n. 312 del 07.12.2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: variante finale

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/12/2010 al n. di prot. 312

La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non è stata ritenuta idonea la variante Prot.n.312 del 07.12.2010 così come la fine lavori e conformità presentata in data 03.11.2010 prima della variante.

Numero pratica: Prot.n.41891 del 28-08-2012

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E CERTIFICATO DI CONFORMITA'

Presentazione in data 28/08/2012 al n. di prot. 41891

NOTE: Comunicazione di fine lavori e certificato di conformità relativo alle parti comuni.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: In sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto ai grafici presentati in Comune:

- 1) Frazionamento effettuato tra il piano primo ed il piano seminterrato (bene oggetto di stima)
- 2) Al piano seminterrato sono stati realizzati dei vani in ampliamento come da grafico allegato (ALL.N.1)

Regolarizzabili mediante:

Le difformità descritte al punto 1) sono sanabili in base alla normativa vigente Legge regionale 65/14 art.200 (o articolo ritenuto più idoneo al momento della presentazione presso gli uffici competenti).

Le opere descritte al punto 2) al momento non si ritengono sanabili in considerazione di quanto riportato nell'atto di acquisto alla voce "Patti e dichiarazioni" (ALL.N.8) anche se, secondo la normativa vigente e da quanto previsto dal Regolamento Urbanistico del Comune di Carrara, possono essere sanati.

Descrizione delle opere da sanare: Opere da sanare :

- 1) Regolarizzazione frazionamento a livello amministrativo (presentazione di SCIA presso il Comune di Carrara) oltre a tamponatura di scala esistente che collega il piano terra con il piano seminterrato
- 2) Per i vani in ampliamento si prevede la demolizione o la tamponatura come da grafico allegato (ALL.N.1)

Regolarizzazione frazionamento (presentazione di SCIA, pagamento sanzioni e diritti oltre a chiusura di scala esistente): € 7.000,00

Vani in ampliamento per i quali si prevede la demolizione e tamponatura (vedi grafico allegato):

€ 10.000,00

Oneri Totali: € 17.000,00

Note sulla conformità edilizia: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nelle precipua volontà da parte della sottoscritta di fornire dati e informazione complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alla limitazione d'indagine esposte - la stessa deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per Legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli Uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e dalle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto ottiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibile modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione peritale.

7.2 Conformità urbanistica:

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Frassinina di Nazzano, Via Frassinina 65

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| In forza della delibera: | Delibera di Consiglio n.69 del 05.08.2005 e n.28 del 16.03.2012 |
| Zona omogenea: | D1/A-Industriale esistente e di completamento. Sottozona F\$ - Viabilità |
| Norme tecniche di attuazione: | Art.12 - Disciplina della zona D produttiva e terziaria; Viabilità art.13 N.T.A. R.U.in parte |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se sì, di che tipo? | Il fabbricato rientra nel S.I.R. (Sito di interesse Regionale). L'area in questione risulta bonificata. |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Laboratori per arti e mestieri [C3] di cui al punto Laboratorio con piazzale antistante

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso laboratorio-magazzino facente parte del Consorzio CO.SV.A.P., sito in Comune di Carrara Località Frassinina di Nazzano Via Frassinina (o Via Aurelia) n.65. L'unità immobiliare pignorata è posta al piano seminterrato d un edificio sviluppato su

tre piani e realizzato con struttura portante in c.a. e completamente ristrutturato negli anni 2005/2008. Si accede all'immobile direttamente dalla Via Aurelia con passaggio pedonale su corte del subalterno 12 (sempre del mappale 287) per raggiungere il portone d'ingresso e vano scala comune con le altre unità immobiliari oppure attraverso passo carrabile su viabilità di comparto insistente sul mappale 540. L'unità si compone di tre locali ad uso laboratorio, due locali ad uso magazzino, un vano ad uso spogliatoio con wc oltre a piazzale esterno ad uso esclusivo.

In sede di sopralluogo si sono rilevati dei vani in ampliamento per i quali, secondo la normativa vigente e da quanto previsto dal Regolamento Urbanistico de Comune di Carrara , possono essere sanati ma, in considerazione di quanto riportato nell'atto di acquisto alla voce "Patti e dichiarazioni"(ALL.n.8), la sottoscritta ritiene opportuno procede in parte alla demolizione ed in parte alla tamponatura così come indicato nel grafico dello stato attuale (ALL.N.1).

L'unità immobiliare gode dei diritti pro-quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni .

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~
~~.....~~

Superficie complessiva di circa mq **910,00**
 E' posto al piano: **Seminterrato**
 L'edificio è stato ristrutturato nel: **2005/2008**
 ha un'altezza utile interna di circa m. **2,80**
 L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **2** e di cui interrati n. **1**

Stato di manutenzione generale: **normale**

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello **tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio apertura: manuale condizioni: buone**

Cancello **tipologia: scorrevole apertura: elettrica**

Infissi esterni **tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: alluminio condizioni: normali**

Pavim. Esterna **materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti**

Pavim. Interna **materiale: ceramica condizioni: buone**

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---------------------------|----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
|---------------------------|----|

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|----|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
|----------------------------------|----|

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | SI |
| Esistenza carri ponte | NO |

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| LABORATORIO | sup lorda di pavimento | 430,00 | 1,00 | 430,00 |
| PIAZZALE ESTERNO | sup lorda di pavimento | 480,00 | 0,15 | 72,00 |
| | | 910,00 | | 502,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Ambiente: Il sito necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: L'area in questione risulta bonificata

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

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato da attribuire al parametro tecnico (mq.). Esso si basa su indagini tra operatori del settore relative ai prezzi praticati nella comparazione per gli immobili oggetto di vendita in condizioni e posizioni simili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci che possono essere oggetto di comparazione con quelli di stima. Alla luce di quanto sopra esposto la sottoscritta, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizi Catastali;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Massa Carrara - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ;

Uffici del registro di Agenzia delle Entrate di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atti di compravendita individuati, Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate ed indagini tra operatori del settore.

8.3 Valutazione corpi:

Laboratorio con piazzale antistante. Laboratori per arti e mestieri [C3]

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| LABORATORIO | 430,00 | € 700,00 | € 301.000,00 |
| PIAZZALE ESTERNO | 72,00 | € 700,00 | € 50.400,00 |
| Valore Corpo | | | € 0,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 351.400,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 0,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| Laboratorio con piazzale antistante | Laboratori per arti e mestieri [C3] | 502,00 | € 351.400,00 | € 0,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|---|-------------|
| Riduzione del valore del 25%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) | € 87.850,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 17.000,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|--------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 246.550,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 246.550,00 |