
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

N° Gen. Rep. **3/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

- 001 - Immobile al subalterno 6**
- 002 - Immobile al subalterno 5**
- 003 - Immobile al subalterno 3**
- 004 - Immobile al subalterno 2**

Esperto alla stima: **Andrea Tassi**

Codice fiscale: TSSNDR85T19B832N

Partita IVA: 01260720451

Studio in: Via Carlo Sforza 99/A - 54038 Montignoso

Telefono: 0585489777

Fax: 1782762620

Email: geometratassi@gmail.com

Pec: andrea.tassi@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

Corpo: A) Immobile al sub. 6

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[REDACTED] foglio 24, particella 1826, subalterno 6, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano T-1, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 3478,00

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

Corpo: B) Immobile al sub. 5

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[REDACTED] foglio 24, particella 1826, subalterno 5, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano T, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 2230,00

Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3

Corpo: C) Immobile al sub. 3

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[REDACTED] foglio 24, particella 1826, subalterno 3, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano T, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 1637,52

Lotto: 004 - Immobile al subalterno 2

Corpo: D) Immobile al sub. 2

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

[REDACTED] foglio 24, particella 1826, subalterno 2, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano T, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 1133,18



2. Stato di possesso

Bene: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

Corpo: A) Immobile al sub. 6

Possesso: Libero

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

Corpo: B) Immobile al sub. 5

Possesso: Occupato da Società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/04/2014 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Aulla il 15/04/2014 ai nn.54 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 02/04/2020 Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 02/04/2019

Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3

Corpo: C) Immobile al sub. 3

Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2013 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .Registrato a Aulla il 06/08/2013 ai nn.794 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/07/2019

Lotto: 004 - Immobile al subalterno 2

Corpo: D) Immobile al sub. 2

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

Corpo: A) Immobile al sub. 6

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

Corpo: B) Immobile al sub. 5

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3

Corpo: C) Immobile al sub. 3

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 004 - Immobile al subalterno 2

Corpo: D) Immobile al sub. 2

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

Corpo: A) Immobile al sub. 6

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

Corpo: B) Immobile al sub. 5

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI

Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3

Corpo: C) Immobile al sub. 3

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI



Lotto: 004 - Immobile al subalterno 2

Corpo: D) Immobile al sub. 2

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI

5. Comproprietari

Beni: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

Corpo: A) Immobile al sub. 6

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

Corpo: B) Immobile al sub. 5

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3

Corpo: C) Immobile al sub. 3

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 004 - Immobile al subalterno 2

Corpo: D) Immobile al sub. 2

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

Corpo: A) Immobile al sub. 6

Misure Penali: NO

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

Corpo: B) Immobile al sub. 5

Misure Penali: NO

Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3

Corpo: C) Immobile al sub. 3



Misure Penali: NO

Lotto: 004 - Immobiliare al subalterno 2

Corpo: D) Immobiliare al sub. 2

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobiliare al subalterno 6

Corpo: A) Immobiliare al sub. 6

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società [REDACTED] (a sua volta dante causa della società esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

Lotto: 002 - Immobiliare al subalterno 5

Corpo: B) Immobiliare al sub. 5

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società [REDACTED] (a sua volta dante causa della società esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

Lotto: 003 - Immobiliare al subalterno 3

Corpo: C) Immobiliare al sub. 3

Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società [REDACTED] (a sua volta dante causa della società esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

Lotto: 004 - Immobiliare al subalterno 2

Corpo: D) Immobiliare al sub. 2



Continuità delle trascrizioni: ALTRO - Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società " [REDACTED] (a sua volta dante causa della società esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

8. Prezzo

Bene: Viale Guido Rossa s.n.c. - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

Prezzo da libero: € 259.000,00

Prezzo da occupato:

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

Prezzo da libero: € 136.000,00

Prezzo da occupato: € 108.000,00

Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3

Prezzo da libero: € 137.000,00

Prezzo da occupato: € 109.000,00

Lotto: 004 - Immobile al subalterno 2

Prezzo da libero: € 118.000,00

Prezzo da occupato:

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Pallerone**
Viale Guido Rossa s.n.c.

Lotto: 001 - Immobile al subalterno 6

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì - Il precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa attuale mentre il perito stimatore produce i certificati catastali aggiornati completi di estratti di mappa, planimetrie catastali, visure storiche ed ordinarie (Allegato B).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società [redacted] (a sua volta dante causa della società esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A) Immobile al sub. 6.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: **Pallerone,**
Viale Guido Rossa s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

[redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 24, particella 1826, subalterno 6, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano T-1, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 3478,00

Derivante da: DATI METRICI: variazione nel classamento del 29/03/2016, protocollo n. MS0015119 in atti dal 29/03/2016 DATI INTESTATARI: divisione del 13/05/2014, protocollo n. MS0029197 in atti dal 13/05/2014

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio costituito

Confini: A NORD: stesso mappale, subalterno 5 A SUD: Viale Guido Rossa AD OVEST: mappale 1827 AD EST: Foglio 25 mappale 1562

Note sulla conformità catastale: Non si ravvisano difformità sostanziali, presenza di alcune inperfezioni di rappresentazione grafica riscontrabili dalla semplice visione dell'Allegato "F".

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Aulla e più precisamente nella frazione di "Pallerone", piccolo centro posto a circa 70 metri sopra il livello del mare tra la frazione di "Serricciolo" ed il centro di "Aulla" ed ospitante una popolazione di poco più di mille abitanti. Pallerone è nota per la presenza di un polverificio ormai dismesso che prima della seconda guerra mondiale occupava circa 1400 persone e risultava essere il secondo per grandezza in Italia ed è attraversata dalla Strada Statale 63 del Valico del Cerreto, sulla quale sono svolte autocorse di collegamento con Aulla a cura di CTT Nord. Fino agli anni 90 era attiva anche la stazione ferroviaria, servita dai treni che percorrono la ferrovia Lucca-Aulla. Attualmente la frazione di Pallerone ospita notevoli attività industriali ed artigianali e rappresenta il punto di riferimento industriale del Comune di Aulla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si ravvisa la presenza di alcun servizio ad alta tecnologia..

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Aulla a 3,7 km su strade statali (S.S. 63 e S.S. 62).

Attrazioni paesaggistiche: Valle del fiume Magra, territori della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Fortezza della Brunella.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico su gomma (Autobus) 300 ml circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Da una ricerca presso l'Ufficio del Registro della Provincia di Massa-Carrara risulta in essere un contratto di locazione registrato in data 18/10/2016 serie 3T numero 933 decorrente dal 01/07/2016, tuttavia lo stesso risulta essere di fatto risolto come da considerazioni illustrate a pagina 7 del verbale di Sopralluogo del 29 Giugno (Allegato N)

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 annotata; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1880000; Importo capitale: € 940000 ; A rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio in data 30/07/2010 ai nn. 15271/6823; Iscritto/trascritto a Massa in data 05/08/2010 ai nn. 7672/1381 ; Note: Alla presente Ipoteca sono state fatte le seguenti annotazioni le cui note sono presenti nell'allegato "C" 1. Annotazione n. 1213 del 30/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 67 del 20/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 610 del 17/06/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 102 del 14/02/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5. Comunicazione n. 375 del 21/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Ipoteca legale attiva; A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro [REDACTED] Derivante da: 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 3220749.40; Importo capitale: € 1610374.70 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni in data 25/08/2017 ai nn. 694/6617; Iscritto/trascritto a Massa in data 25/08/2017 ai nn. 7607/1006

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 21/12/2017 ai nn. 3577/2017 iscritto/trascritto a Massa in data 09/01/2018 ai nn. 188/144;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/08/1990. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 21/03/1996. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/08/1990 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 30/10/1990, ai nn. 6/469; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 16/02/1993, ai nn. 1151/863.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/03/1996 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 22/08/2003, ai nn. 15/557; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 07/10/2003, ai nn. 10109/6888.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4728; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1654/1106.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4730; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1655/1107.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 06/08/2008, ai nn. 14120/5850; trascritto a Massa, in data 02/09/2008, ai nn. 9744/6624.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/04/2010 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010 per costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità, derivante dal Permesso di Costruire n. 02/2009 del 14/01/2009, pratica n. 6024/08, per la realizzazione di capannone artigianale per deposito sabbia. Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Aulla non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Fine Lavori ne Certificato di Agibilità

Numero pratica: S.C.I.A. n. 83/2014 del 05/02/2014

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: Opere interne, realizzazione servizi igienici, impianti, modifiche aperture in facciata e creazione di due unità immobiliari senza variazione d'uso.

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/02/2014 al n. di prot. 0002114

NOTE: Con la presente SCIA vengono autorizzati il frazionamento delle unità immobiliari attualmente censite ai subalterni 5 e 6 e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità al subalterno 5. Presso gli uffici edilizia del Comune di Aulla non è stato possibile reperire certificato di fine lavori mentre si è pervenuto una dichiarazione di agibilità redatta da un tecnico incaricato dalla committenza e firmata dalla stessa, ma priva di data di protocollo e di dubbia legittimità nel suo intero, considerato il mancato completamento delle opere nel subalterno 6.

7.1 Conformità edilizia:**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere in parte non ultimate.

Regolarizzabili mediante: Ultimazione delle opere mediante redazione e presentazione di S.C.I.A. a completamento opere corredata da pratica strutturale ed ultimazione fisica dei lavori.

Descrizione delle opere da sanare: Ultimazione delle opere essenziali come descritte nel computo metrico estimativo che si produce in allegato (Allegato "M").

Redazione e presentazione di pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività per completamento opere. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi al netto dell'IVA.: € 1.800,00

Redazione e deposito di pratica strutturale presso il Genio Civile di Massa. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi al netto dell'IVA.: € 1.500,00

Esecuzione delle opere edili elencate nel Computo Metrico Estimativo prodotto in allegato (Allegato "M"). Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi al netto dell'IVA.: € 14.602,00

Oneri Totali: **€ 17.902,00**

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Pallerone, Viale Guido Rossa s.n.c.

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	D NI aree produttive di nuovo impianto attuate
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 50 Zone produttive di nuovo impianto - D NI Sono le aree produttive di nuovo impianto individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla D (N.I.). Sono situate a Pallerone UTOE10 e la destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120 utile. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri di cui l'articolo 216 del T.U. della L. 1265/1934 e dei D.M. 23/12/1976 e 29/03/1977. L'edificazione è consentita secondo lo schema di Piano Particolareggiato esistente che potrà se necessario essere modificato dallo A.C. per tenere conto dei nuovi parametri: Sup. cop. 40% limiti di altezza 8.50 utile sottotrave, salvo deroghe previste per casi eccezionali, in caso di documentata necessità l'altezza sottotrave può essere maggiore; distanza dai confini ml. 5, distanza dai fabbricati ml. 10, distanza dalla strada ml. 5,00. Per l'area di Bigliolo UTOE9 il Regolamento Urbanistico prevede un incremento massimo di mq. 1000 di superficie coperta da attuarsi con intervento diretto. L'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare quella dei fabbricati esistenti. Per l'area di Aulla UTOE6, trattasi delle aree produttive dismesse della "Fornace exRoncallo" per la quale si conferma il Piano di Recupero approvato aggiungendo alle funzioni già previste di commerciale, direzionale e uffici anche una parte di residenza nei limiti del 15% della cubatura totale del complesso oggetto del Piano di Recupero approvato. Per l'area di Aulla UTOE5 Pian di Mercato è previsto una quantità totale di mq.2000 di produttivo-commerciale da collocare nelle aree da ristrutturare e le aree individuate con R.U. Le fasce di rispetto da strade e ferrovie vengono computate ai fini del calcolo della superficie e del volume. Per i parcheggi si fa riferimento all'articolo relativo n. 27. Nelle zone D, DE, DNI, le attività produttive, artigianali, commerciali, industriali, siano esse da insediarsi con opere edilizie o senza opere edilizie o con procedure semplificate dipendenti dal Comune, Provincia e o altri Enti, devono attenersi esclusivamente alle seguenti norme: Tutte le attività esistenti nelle zone D, DE, DNI su tutto il territorio comunale che rientrano nell'elenco industrie insalubri e/o della raccolta differenziata di tutti i tipi potranno rimanere insediate nel sito attuale ma senza possibilità di spostamento nè di area scoperta nè di capannone e a condizione che siano in regola con tutte le norme è consentito soltanto eventuale ristrutturazione e/o ampliamento presentato in data antecedente al 31/12/2000. L'area dovrà essere recintata secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica con alberature d'alto fusto nei lati di maggior visione dall'abitato. Qualsiasi attività produttiva che richiederà di insediarsi sul territorio comunale dovrà ottenere il parere della Commissione Urbanistica</p>



	che altresì incaricata al controllo e alla vigilanza. Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A) Immobile al sub. 6**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio artigianale formata da quattro unità immobiliari distinte. Il lotto in questione, porzione terminale a Sud confinante con la pubblica Via, si sviluppa su due livelli di circa 300 mq l'uno oltre ad una corte esclusiva di superficie catastale di circa 770mq. La corte del subalterno 6 viene attualmente utilizzata dal subalterno 5 sia per accedere in modo pedonale alla parte ovest, sia per accedere in modo carrabile alla parte est. Attualmente essendo un'unica proprietà non risultano servitù costituite, tuttavia in caso di cessioni a ditte differenti potrebbe rendersi necessario la costituzione di servitù di passaggio sulla corte del subalterno 6 a favore del subalterno 5. L'unità immobiliare necessita di alcune opere di completamento ed il confine della corte lato est non è materializzato.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.376,00**
E' posto al piano: Terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2010 e completato presumibilmente nel 2014
 ha un'altezza utile interna di circa m. a piano terra 4,04 mt circa, a piano primo variabile da 3,66 a 5,02 mt circa.
 L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di alcune opere al fine di poter terminare i lavori di cui alla S.C.I.A. n°83/14 del 05/02/2014 e rendere lo stesso agibile (Vedi Allegato M)

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: elementi prefabbricati in C.A. a "volta" materiale: c.a. condizioni: apparentemente in ottimo stato
Fondazioni	tipologia: presumibilmente platea in c.a. materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Solai	tipologia: lastroni prefabbricati in C.A. condizioni: buone - Note: Si fa presente che il solaio di calpestio del piano prima non risulta strutturalmente ultimato in quanto manca la colata di calcestruzzo finale a riempimento e costruzione dei cordoli ed a copertura degli elementi prefabbricati di solaio.
Strutture verticali	materiale: elementi prefabbricati in C.A. condizioni: buone
Travi	materiale: elementi prefabbricati in C.A. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: Inesistente
Infissi esterni	tipologia: Inesistenti Riferito limitatamente a: Facciate Sud, Ovest ed Est piano terra e Facciata Sud piano primo
Infissi esterni	tipologia: Ante a battente e fisse materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone Riferito limitatamente a: Facciate Est ed Ovest piano primo
Infissi interni	tipologia: Inesistenti
Manto di copertura	materiale: Pannelli in lamiera coibentazione: non accertabile



condizioni: **Apparentemente buone**

Pareti esterne materiale: **lastre prefabbricate in calcestruzzo** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **rivestimento esterno in graniglia prefabbricato** condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **inesistente**

Plafoni materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **calcestruzzo grezzo** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **inesistente**

Fognatura tipologia: **inesistente**

Gas tipologia: **inesistente**

Idrico tipologia: **inesistente**

Termico tipologia: **inesistente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale a Piano Terra	sup lorda di pavimento	301,00	1,00	301,00
Area scoperta	sup lorda di pavimento	774,00	0,10	77,40
Locale al Piano Primo	sup lorda di pavimento	301,00	1,00	301,00
		1.376,00		679,40

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: 02-2017

Zona: Pallerone

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640



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

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone similari, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015. Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Aulla e zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
480.

8.3 Valutazione corpi:**A) Immobile al sub. 6. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 326.112,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale a Piano Terra	301,00	€ 480,00	€ 144.480,00
Area scoperta	77,40	€ 480,00	€ 37.152,00
Locale al Piano Primo	301,00	€ 480,00	€ 144.480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 326.112,00

Valore Corpo	€ 326.112,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 326.112,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 326.112,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A) Immobile al sub. 6	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	679,40	€ 326.112,00	€ 326.112,00

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%) € 48.916,80
 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 259.293,20
 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 259.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA

Lotto: 002 - Immobile al subalterno 5

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa attuale mentre il perito stimatore produce i certificati catastali aggiornati completi di estratti di mappa, planimetrie catastali, visure storiche ed ordinarie (Allegato B).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?
 Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società [redacted] (a sua volta dante causa della società esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: B) Immobile al sub. 5.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Pallerone,
Viale Guido Rossa s.n.c.**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 24, particella 1826, subalterno 5, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano T, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 2230,00

Derivante da: DATI METRICI: variazione nel classamento del 05/05/2015, protocollo n. MS0033730 in atti dal 05/05/2015 DATI INTESTATARI: divisione del 13/05/2014, protocollo n. MS0029197 in atti dal 13/05/2014

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio costituito

Confini: A NORD: stesso mappale, subalterno 3 A SUD: stesso mappale, subalterno 6 AD OVEST: mappale 1827 AD EST: Foglio 25 mappale 1562

Note sulla conformità catastale: Non si ravvisano difformità sostanziali, presenza di alcune imperfezioni di rappresentazione grafica riscontrabili dalla semplice visione dell'Allegato "F".

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Aulla e più precisamente nella frazione di "Pallerone", piccolo centro posto a circa 70 metri sopra il livello del mare tra la frazione di "Serricciolo" ed il centro di "Aulla" ed ospitante una popolazione di poco più di mille abitanti. Pallerone è nota per la presenza di un polverificio ormai dismesso che prima della seconda guerra mondiale occupava circa 1400 persone e risultava essere il secondo per grandezza in Italia ed è attraversata dalla Strada Statale 63 del Valico del Cerreto, sulla quale sono svolte autocorse di collegamento con Aulla a cura di CTT Nord. Fino agli anni 90 era attiva anche la stazione ferroviaria, servita dai treni che percorrono la ferrovia Lucca-Aulla. Attualmente la frazione di Pallerone ospita notevoli attività industriali ed artigianali e rappresenta il punto di riferimento industriale del Comune di Aulla

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si ravvisa la presenza di alcun servizio ad alta tecnologia..

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Aulla a 3,7 km su strade statali (S.S. 63 e S.S. 62).

Attrazioni paesaggistiche: Valle del fiume Magra, territori della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Fortezza della Brunella.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico su gomma (Autobus) 300 ml circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 03/04/2014 per l'importo di € 1.200,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Aulla il 15/04/2014 ai nn.54 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 02/04/2020

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 02/04/2019

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

Opponibilità ai terzi:

Note: La data utile per comunicare la disdetta del contratto alla scadenza del primo seennio è il 02/04/2019 mentre la data utile per comunicare la disdetta del contratto alla scadenza del secondo seennio è il 02/04/2025

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:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 21/12/2017 ai nn. 3577/2017 iscritto/trascritto a Massa in data 09/01/2018 ai nn. 188/144;

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 annotata; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1880000; Importo capitale: € 940000 ; A rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio in data 30/07/2010 ai nn. 15271/6823; Iscritto/trascritto a Massa in data 05/08/2010 ai nn. 7672/1381 ; Note: Alla presente Ipoteca sono state fatte le seguenti annotazioni le cui note sono presenti nell'allegato "C" 1. Annotazione n. 1213 del 30/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 67 del 20/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 610 del 17/06/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 102 del 14/02/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5. Comunicazione n. 375 del 21/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 3 / 2018

- Ipoteca legale attiva; A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro [REDACTED] Derivante da: 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 3220749.40; Importo capitale: € 1610374.70 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni in data 25/08/2017 ai nn. 694/6617; Iscritto/trascritto a Massa in data 25/08/2017 ai nn. 7607/1006

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 15,16 kwh/mc anno
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] **proprietario/i ante ventennio al 12/08/1990.** In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/i ante ventennio al 21/03/1996.** In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/08/1990 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a

rogito di Ufficio del Registro, in data 30/10/1990, ai nn. 6/469; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 16/02/1993, ai nn. 1151/863.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 21/03/1996 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 22/08/2003, ai nn. 15/557; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 07/10/2003, ai nn. 10109/6888.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4728; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1654/1106.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4730; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1655/1107.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] dal 06/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Accettazione tacita di eredità - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 06/08/2008, ai nn. 14120/5850; trascritto a Massa, in data 02/09/2008, ai nn. 9744/6624.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Permesso di costruire
Per lavori: costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 16/04/2010 al n. di prof.
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010 per costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità, derivante dal Permesso di Costruire n. 02/2009 del 14/01/2009, pratica n. 6024/08, per la realizzazione di capannone artigianale per deposito sabbia. Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Aulla non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Fine Lavori ne Certificato di Agibilità

Numero pratica: S.C.I.A. n. 83/2014 del 05/02/2014

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Opere interne, realizzazione servizi igienici, impianti, modifiche aperture in facciata e creazione di due unità immobiliari senza variazione d'uso.



Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 05/02/2014 al n. di prot. 0002114

NOTE: Con la presente SCIA vengono autorizzati il frazionamento delle unità immobiliari attualmente censite ai subalterni 5 e 6 e la diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità al subalterno 5. Presso gli uffici edilizia del Comune di Aulla non è stato possibile reperire certificato di fine lavori mentre si è pervenuto una dichiarazione di agibilità redatta da un tecnico incaricato dalla committenza e firmata dalla stessa, ma priva di data di protocollo e di dubbia legittimità nel suo intero, considerato il mancato completamento delle opere nel subalterno 6.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggera difformità nella distribuzione degli spazi interni nella zona "ingresso - ufficio"

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Articolo 209 dell' Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni. Nello specifico lo scrivente ha riscontrato un imperfetto posizionamento di alcune aperture interne, una diversa conformazione della parete divisoria posta tra ingresso e ufficio ed una diversa conformazione del piccolo ripostiglio.

Redazione e presentazione di pratica accertamento di conformità in sanatoria. Gli importi di seguito stimati sono da intendersi al netto dell'IVA.: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Ai sensi dell'art.209 comma 6 della l.r.t. 65-2014 il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da € 516,00 ad € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre ai diritti di segreteria per la presentazione della pratica, pari ad € 300,00. Il CTU a titolo indicativo ipotizza una incidenza dei costi tecnici della sanatoria (Diritti di segreteria+sanzione+oneri tecnici) per un importo presunto di circa € 3.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Pallerone, Viale Guido Rossa s.n.c.

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	D NI aree produttive di nuovo impianto attuate
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 50 Zone produttive di nuovo impianto - D N.I Sono le aree produttive di nuovo impianto individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita refinitura e sigla D (N.I.). Sono situate a Pallerone UTOE10 e la destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120 utile. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri di cui l'articolo 216 del T.U. della L. 1265/1934 e dei D.M. 23/12/1976 e 29/03/1977.

L'edificazione è consentita secondo lo schema di Piano Particolareggiato esistente che potrà se necessario essere modificato dallo A.C. per tenere conto dei nuovi parametri: Sup. cop. 40% limiti di altezza 8.50 utile sottotrave, salvo deroghe previste per casi eccezionali, in caso di documentata necessità l'altezza sottotrave può essere maggiore; distanza dai confini ml. 5, distanza dai fabbricati ml. 10, distanza dalla strada ml. 5,00. Per l'area di Bigliolo UTOE9 il Regolamento Urbanistico prevede un incremento massimo di mq. 1000 di superficie coperta da attuarsi con intervento diretto. L'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare quella dei fabbricati esistenti. Per l'area di Aulla UTOE6, trattasi delle aree produttive dismesse della "Fornace exRoncallo" per la quale si conferma il Piano di Recupero approvato aggiungendo alle funzioni già previste di commerciale, direzionale e uffici anche una parte di residenza nei limiti del 15% della cubatura totale del complesso oggetto del Piano di Recupero approvato. Per l'area di Aulla UTOE5 Pian di Mercato è previsto una quantità totale di mq.2000 di produttivo-commerciale da collocare nelle aree da ristrutturare e le aree individuate con R.U. Le fasce di rispetto da strade e ferrovie vengono computate ai fini del calcolo della superficie e del volume. Per i parcheggi si fa riferimento all'articolo relativo n. 27. Nelle zone D, DE, DNI, le attività produttive, artigianali, commerciali, industriali, siano esse da insediarsi con opere edilizie o senza opere edilizie o con procedure semplificate dipendenti dal Comune, Provincia e o altri Enti, devono attenersi esclusivamente alle seguenti norme: Tutte le attività esistenti nelle zone D, DE, DNI su tutto il territorio comunale che rientrano nell'elenco industrie insalubri e/o della raccolta differenziata di tutti i tipi potranno rimanere insediate nel sito attuale ma senza possibilità di spostamento nè di area scoperta nè di capannone e a condizione che siano in regola con tutte le norme è consentito soltanto eventuale ristrutturazione e/o ampliamento presentato in data antecedente al 31/12/2000. L'area dovrà essere recintata secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica con alberature d'alto fusto nei lati di maggior visione dall'abitato. Qualsiasi attività produttiva che richiederà di insediarsi sul territorio comunale dovrà ottenere il parere della Commissione Urbanistica che oltresi incaricata al controllo e alla vigilanza. Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
---	----

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto B) Immobile al sub. 5**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio artigianale formata da quattro unità immobiliari distinte. Il lotto in questione, porzione interposta tra quelle identificate ai subalterni 6 e 3, si sviluppa al solo piano terra e gode di modesta corte esclusiva sia ad est che ad ovest.

L'immobile è pavimentato con pavimentazione industriale, la struttura è costituita da elementi in cls prefabbricati con pareti interne a "facciavista" pitturate e rivestimento delle pareti esterne in graniglia, la copertura è costituita da pannelli in lamiera formanti due volte a "botte" che corrono secondo l'asse est-ovest del fabbricato ed il confine della corte lato est non risulta materializzato.

All'unità immobiliare oggetto di vendita attualmente si accede attraversando parte della corte del subalterno 6 sia per accedere in modo pedonale alla parte ovest, sia per accedere in modo carrabile alla parte est.

Attualmente essendo un'unica proprietà non risultano servitù costituite, tuttavia in caso di cessioni a ditte differenti potrebbe rendersi necessario la realizzazione di opere tali da collegare l'unità immobiliare alla pubblica strada e/o la costituzione di servitù di passaggio sulla corte del subalterno 6 da realizzarsi concordemente allo stesso ed a minor danno.

L'unità immobiliare risulta attualmente locata ad un canone di € 1.200,00 mensili ed internamente è composta da un ingresso, un ufficio di circa 16 mq, un piccolo laboratorio di circa 16 mq, un piccolo magazzino di circa 16 mq, uno spogliatoio, un bagno con doccia, un ulteriore magazzino di circa 30 mq ed un ampio laboratorio di circa 183 mq utili.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **588,92**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010 e completato presumibilmente nel 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. capannone altezza variabile da 8,03 a 9,38 mt circa, uffici e accessori 2,98 mt circa

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta in ottimo stato di manutenzione ad esclusione delle corti esterne che versano in stato di abbandono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: elementi prefabbricati in C.A. materiale: c.a. condizioni: apparentemente in ottimo stato
Fondazioni	tipologia: presumibilmente platea in c.a. materiale: c.a. condizioni: non accertabili
Strutture verticali	materiale: elementi prefabbricati in C.A. condizioni: buone
Travi	materiale: elementi prefabbricati in C.A. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: Inesistente
Infissi esterni	tipologia: Ante a battente e fisse materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: Pannelli in lamiera coibentazione: non accertabile condizioni: Apparentemente buone
Pareti esterne	materiale: lastre prefabbricate in calcestruzzo coibentazione: inesistente rivestimento: rivestimento esterno in graniglia prefabbricato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: Inesistente
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione a capannone e restanti non elencate di seguito
Pavim. Interna	materiale: pavimentazione in laminato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ufficio e ingresso
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in ceramica o gres condizioni: buone Riferito limitatamente a: servizi igienici
Plafoni	materiale: calcestruzzo condizioni: buone Riferito limitatamente a: porzione a capannone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone



Riferito limitatamente a: porzione controsoffittata

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio**
accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Condizionamento

tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **espansione diretta split** diffusori: **split**
condizioni: **non riscontrabili** conformità: **certificazione non reperibile**

Elettrico

Riferito limitatamente a: Ufficio
tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V-380V**
condizioni: **Apparentemente buone** conformità: **certificato di conformità non reperibile**

Fognatura

tipologia: **Non riscontrabile** rete di smaltimento: **Non riscontrabile** recapito: **non riscontrabile** ispezionabilità: **non riscontrabile** condizioni: **Impossibile da verificare**
conformità: **certificato di conformità non reperibile**

Gas

tipologia: **in parte con tubazioni a vista ed in parte sottotraccia** alimentazione: **Non riscontrabile al momento** rete di distribuzione: **non accertabile**
condizioni: **non accertabili** conformità: **non è stato possibile reperire il certificato di conformità**

Idrico

tipologia: **in parte con tubazioni a vista ed in parte sottotraccia** alimentazione: **Non riscontrabile al momento** rete di distribuzione: **non accertabile**
condizioni: **non accertabili** conformità: **non reperibile certificato di conformità**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **Presumibilmente a GAS Metano** rete di distribuzione: **tubazioni in parte sottotraccia di tipologia non riscontrabile** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **non accertabili**
conformità: **certificato di conformità non reperibile**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non reperibile
Note	Dichiarazione di conformità non reperibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Locale artigianale	sup lorda di pavimento	222,47	1,00	222,47
Ufficio, servizi ed accessori	sup lorda di pavimento	76,19	1,20	91,43
Area scoperta ad Ovest	sup lorda di pavimento	150,38	0,10	15,04
Area scoperta ad Est	sup lorda di pavimento	139,88	0,10	13,99
		588,92		342,92

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: 02-2017

Zona: Periferica/adiacenze SS 63

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone similari, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

Nella stima del bene locato il perito stimatore ha ritenuto congruo apportare un deprezzamento del 20% sul valore del bene "libero".

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Aulla e zone limitrofe;

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



480.

8.3 Valutazione corpi:**B) Immobile al sub. 5. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 164.606,40.

Nella stima del bene locato il perito stimatore ha ritenuto congruo apportare un deprezzamento del 20% sul valore del bene "libero"

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Locale artigianale	222,47	€ 480,00	€ 106.785,60
Ufficio, servizi ed accessori	91,43	€ 480,00	€ 43.886,40
Area scoperta ad Ovest	15,04	€ 480,00	€ 7.219,20
Area scoperta ad Est	13,99	€ 480,00	€ 6.715,20
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 164.606,40
Valore Corpo			€ 164.606,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 164.606,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.606,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B) Immobile al sub. 5	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	342,92	€ 164.606,40	€ 164.606,40

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%)

€ 24.690,96

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 3.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 136.415,44

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

€ 108.000,00



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

€ 136.000,00

8.6 Regime fiscale della venditaVendita soggetta ad
IVA**Lotto: 003 - Immobile al subalterno 3**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa attuale mentre il perito stimatore produce i certificati catastali aggiornati completi di estratti di mappa, planimetrie catastali, visure storiche ed ordinarie (Allegato B).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società [redacted] a sua volta dante causa della società (esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: C) Immobile al sub. 3.****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Pallerone, Viale Guido Rossa s.n.c.****Quota e tipologia del diritto**1/1 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted] - Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** [redacted] foglio 24, particella 1826, subalterno 3, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano T, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 1637,52

Derivante da: DATI METRICI: variazione nel classamento del 25/01/2012, protocollo n. MS0006264 in atti dal 25/01/2012 DATI INTESTATARI: frazionamento del 17/01/2011, protocollo n. MS0002828 in atti dal 17/01/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio costituito

Confini: A NORD: stesso mappale, subalterno 2 A SUD: stesso mappale, subalterno 5 AD OVEST: mappale 1827 AD EST: Canale della Fossa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica del muro di confine tra le unità immobiliari ai subalterni 2 e 3.



Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica di variazione al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario identificare correttamente i confini tra le due unità immobiliari.

Redazione e presentazione di denuncia di variazione con procedura DOCFA. L'importo di seguito cifrato è da intendersi al netto dell'IVA.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Nel caso di presentazione di denuncia di variazione catastale con ditte differenti potrebbe rendersi necessario la creazione di porzioni di unità immobiliare urbane e regolarizzare i confini con nuovi atti notarili. Lo scrivente indicherà il solo costo della regolarizzazione della planimetria in oggetto in quanto attualmente risulta tutto intestato ad un'unica ditta.

Note sulla conformità catastale: Non si ravvisano difformità sostanziali, presenza di alcune imperfezioni di rappresentazione grafica riscontrabili dalla semplice visione dell'Allegato "F".

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Aulla e più precisamente nella frazione di "Pallerone", piccolo centro posto a circa 70 metri sopra il livello del mare tra la frazione di "Serricciolo" ed il centro di "Aulla" ed ospitante una popolazione di poco più di mille abitanti. Pallerone è nota per la presenza di un polverificio ormai dismesso che prima della seconda guerra mondiale occupava circa 1400 persone e risultava essere il secondo per grandezza in Italia ed è attraversata dalla Strada Statale 63 del Valico del Cerreto, sulla quale sono svolte autocorse di collegamento con Aulla a cura di CTT Nord. Fino agli anni 90 era attiva anche la stazione ferroviaria, servita dai treni che percorrono la ferrovia Lucca-Aulla. Attualmente la frazione di Pallerone ospita notevoli attività industriali ed artigianali e rappresenta il punto di riferimento industriale del Comune di Aulla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si ravvisa la presenza di alcun servizio ad alta tecnologia..

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Aulla a 3,7 km su strade statali (S.S. 63 e S.S. 62).

Attrazioni paesaggistiche: Valle del fiume Magra, territori della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Fortezza della Brunella.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico su gomme (Autobus) 300 ml circa

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDAZIONE] con contratto di locazione stipulato in data 15/07/2013 per l'importo di € 800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .

Registrato a Aulla il 06/08/2013 ai nn.794 serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/07/2019



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

Opponibilità ai terzi:

Note: La data utile per comunicare la disdetta del contratto alla scadenza del secondo seennio è il 14/07/2024

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 annotata; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1880000; Importo capitale: € 940000 ; A rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio in data 30/07/2010 ai nn. 15271/6823; Iscritto/trascritto a Massa in data 05/08/2010 ai nn. 7672/1381 ; Note: Alla presente Ipoteca sono state fatte le seguenti annotazioni le cui note sono presenti nell'allegato "C" 1. Annotazione n. 1213 del 30/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 67 del 20/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 610 del 17/06/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 102 del 14/02/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5. Comunicazione n. 375 del 21/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Ipoteca legale attiva; A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro [REDACTED] Derivante da: 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 3220749.40; Importo capitale: € 1610374.70 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni in data 25/08/2017 ai nn. 694/6617; Iscritto/trascritto a Massa in data 25/08/2017 ai nn. 7607/1006

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 21/12/2017 ai nn. 3577/2017 iscritto/trascritto a Massa in data 09/01/2018 ai nn. 188/144;

4.2.3 Altre trascrizioni:



Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/08/1990. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 21/03/1996. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/08/1990 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 30/10/1990, ai nn. ; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 16/02/1993, ai nn. 1151/863.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/03/1996 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 22/08/2003, ai nn. 15/557; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in



data 07/10/2003, ai nn. 10109/6888.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4728; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1654/1106.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4730; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1655/1107.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/08/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 06/08/2008, ai nn. 14120/5850; trascritto a Massa, in data 02/09/2008, ai nn. 9744/6624.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/04/2010 al n. di prot.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010 per costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità, derivante dal Permesso di Costruire n. 02/2009 del 14/01/2009, pratica n. 6024/08, per la realizzazione di capannone artigianale per deposito sabbia. Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Aulla non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Fine Lavori ne Certificato di Agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errato posizionamento delle aperture, errato posizionamento del muro divisorio tra le unità immobiliari ai subalterni 2 e 3 e mancata realizzazione dei servizi igienici concessionati.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Articolo 209 dell' Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Errato posizionamento delle aperture, errato posizionamento del muro divisorio tra le unità immobiliari ai subalterni 2 e 3 e mancata realizzazione dei servizi igienici concessionati.

Redazione e presentazione di pratica accertamento di conformità in sanatoria. Gli importi di seguito firsati sono da intendersi al netto dell'IVA.: € 3.500,00

Oneri Totali: **€ 3.500,00**

Note: Ai sensi dell'art.209 comma 6 della l.r.t. 65-2014 il rilascio della sanatoria è



subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da € 516,00 ad € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre ai diritti di segreteria per la presentazione della pratica, pari ad € 300,00. Il CTU a titolo indicativo ipotizza una incidenza dei costi tecnici della sanatoria (Diritti di segreteria + sanzione + oneri tecnici) per un importo presunto di circa € 3.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Pallerone, Viale Guido Rossa s.n.c.

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	D NI aree produttive di nuovo impianto attuate
Norme tecniche di attuazione:	<p>Articolo 50 Zone produttive di nuovo impianto - D N.I Sono le aree produttive di nuovo impianto individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla D (N.I.). Sono situate a Pallerone UTOE10 e la destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120 utile. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri di cui l'articolo 216 del T.U. della L. 1265/1934 e dei D.M. 23/12/1976 e 29/03/1977. L'edificazione è consentita secondo lo schema di Piano Particolareggiato esistente che potrà se necessario essere modificato dallo A.C. per tenere conto dei nuovi parametri: Sup. cop. 40% limiti di altezza 8.50 utile sottotrave, salvo deroghe previste per casi eccezionali, in caso di documentata necessità l'altezza sottotrave può essere maggiore; distanza dai confini ml. 5, distanza dai fabbricati ml. 10, distanza dalla strada ml. 5,00. Per l'area di Bigliolo UTOE9 il Regolamento Urbanistico prevede un incremento massimo di mq. 1000 di superficie coperta da attuarsi con intervento diretto. L'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare quella dei fabbricati esistenti. Per l'area di Aulla UTOE6, trattasi delle aree produttive dismesse della "Fornace exRoncallo" per la quale si conferma il Piano di Recupero approvato aggiungendo alle funzioni già previste di commerciale, direzionale e uffici anche una parte di residenza nei limiti del 15% della cubatura totale del complesso oggetto del Piano di Recupero approvato. Per l'area di Aulla UTOE5 Pian di Mercato è previsto una quantità totale di mq.2000 di produttivo- commerciale da collocare nelle aree da ristrutturare e le aree individuate con R.U. Le fasce di rispetto da strade e ferrovie vengono computate ai fini del calcolo della superficie e del volume. Per i parcheggi si fa riferimento all'articolo relativo n. 27. Nelle zone D, DE, DNI, le attività produttive, artigianali, commerciali, industriali, siano esse da insediarsi con opere edilizie o senza opere edilizie o con procedure semplificate dipendenti dal Comune, Provincia e o altri Enti, devono attenersi esclusivamente alle seguenti norme: Tutte le attività esistenti nelle</p>



	<p>zone D, DE, DNI su tutto il territorio comunale che rientrano nell'elenco industrie insalubri e/o della raccolta differenziata di tutti i tipi potranno rimanere insediate nel sito attuale ma senza possibilità di spostamento nè di area scoperta nè di capannone e a condizione che siano in regola con tutte le norme è consentito soltanto eventuale ristrutturazione e/o ampliamento presentato in data antecedente al 31/12/2000. L'area dovrà essere recintata secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica con alberature d'alto fusto nei lati di maggior visione dall'abitato. Qualsiasi attività produttiva che richiederà di insediarsi sul territorio comunale dovrà ottenere il parere della Commissione Urbanistica che altresì incaricata al controllo e alla vigilanza. Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto C) Immobile al sub. 3**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio artigianale formata da quattro unità immobiliari distinte. Il lotto in questione, porzione interposta tra quelle identificate ai subaltemi 5 e 2, si sviluppa al solo piano terra per una superficie utile di circa 297 mq con un accesso pedonale ed uno carrabile sia alla piccola corte lato est che alla piccola corte lato ovest.

L'immobile di altezza interna variabile da 6,61 ml a 7,69 ml è pavimentato con pavimentazione industriale, la struttura è costituita da elementi in cls prefabbricati con pareti interne a "facciavista" e rivestimento delle pareti esterne in graniglia, la copertura è costituita da pannelli in lamiera formanti tre volte a "botte" che corrono secondo l'asse est-ovest del fabbricato ed il confine della corte lato est non risulta materializzato.

La corte lato Ovest del subalterno in oggetto risulta terminata solo al grezzo in quanto alla



data del sopralluogo non era presente il cancello di ingresso ed il suolo della corte era fortemente dissestato e necessiterebbe di un intervento di risistemazione.

All'unità oggetto di pignoramento attualmente si accede unicamente tramite uno stradello privato intestato ad altra ditta e consultando la conservatoria dei registri immobiliari non risulta alcuna costituzione di servitù di passaggio su detto stradello a favore del subalterno in oggetto.

Tale strada rappresentata anche nella concessione edilizia legittimante l'immobile è stata venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'attuale ditta intestataria dal debitore eseguito (originariamente unico proprietario) in data 25/05/2017 ed in stessa data la società acquirente stipulava con il Comune di Aulla una convenzione urbanistica regolarmente trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari e frutto di un permesso di costruire convenzionato con la quale si impegna a completare l'intervento edificatorio del debitore eseguito e realizzare le infrastrutture tra cui la strada di cui sopra identificata al mappale 1827 ed a cedere la stessa al Comune di Aulla.

Per tali motivazioni il perito stimatore ai soli fini della stima ha proceduto considerando l'immobile oggetto di stima con accesso dallo stradello in questione come da stato di fatto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Eco.Inerti Pallerone Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01158890457 - Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in Via Turati - Aulla (MS).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **646,85**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010 e completato presumibilmente nel 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 6,61 a 7,69 mt circa

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione ad esclusione delle corti esterne che versano in stato di abbandono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura
tipologia: **elementi prefabbricati in C.A.** a materiale: **c.a.**
condizioni: **apparentemente in ottimo stato**

Fondazioni
tipologia: **presumibilmente platea in c.a.** materiale: **c.a.**
condizioni: **non accertabili**

Strutture verticali
materiale: **elementi prefabbricati in C.A.** condizioni: **buone**

Travi
materiale: **elementi prefabbricati in C.A.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello
tipologia: **Inesistente**



Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: Inesistenti
Manto di copertura	materiale: Pannelli in lamiera coibentazione: non accertabile condizioni: Apparentemente buone
Pareti esterne	materiale: lastre prefabbricate in calcestruzzo coibentazione: inesistente rivestimento: rivestimento esterno in graniglia prefabbricato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: Inesistente
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: buone
Plafoni	materiale: calcestruzzo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: metallo accessori: con maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: inesistente
Idrico	tipologia: inesistente
Termico	tipologia: inesistente

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:



Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Vano unico	sup lorda di pavimento	312,60	1,00	312,60
Area scoperta ad Ovest	sup lorda di pavimento	168,60	0,10	16,86
Area scoperta ad EST	sup lorda di pavimento	165,65	0,10	16,57
		646,85		346,03

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: 02-2017

Zona: Periferica/adiacenze SS 63

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015.

Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

Nella stima del bene locato il perito stimatore ha ritenuto congruo apportare un deprezzamento del 20% sul valore del bene "libero".

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Aulla e zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
480.

8.3 Valutazione corpi:

C) Immobile al sub. 3. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 166.094,40.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vano unico	312,60	€ 480,00	€ 150.048,00



Area scoperta ad Ovest	16,86	€ 480,00	€ 8.092,80
Area scoperta ad EST	16,57	€ 480,00	€ 7.953,60
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 166.094,40
Valore Corpo			€ 166.094,40
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 166.094,40
Valore complessivo diritto e quota			€ 166.094,40

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C) Immobile al sub. 3	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	346,03	€ 166.094,40	€ 166.094,40

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%)	€ 24.914,16
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 137.180,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 109.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 137.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA



Lotto: 004 - Immobile al subalterno 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì - Il precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il creditore precedente ha depositato l'estratto di mappa attuale mentre il perito stimatore produce i certificati catastali aggiornati completi di estratti di mappa, planimetrie catastali, visure storiche ed ordinarie (Allegato B).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Non risulta trascritto nessun atto di accettazione dell'eredità con la quale i danti causa della società "Costruzione Riordino Esercizio Acquedotti-C.R.E.A. s.p.a." (a sua volta dante causa della società esecutata) venivano in possesso dei beni oggetto di pignoramento (Vedi voce formalità)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: D) Immobile al sub. 2.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Pallerone,
Viale Guido Rossa s.n.c.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDAZIONE] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDAZIONE] Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in [REDAZIONE]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDAZIONE] foglio 24, particella 1826, subalterno 2, indirizzo Viale Guido Rossa snc, piano 1, comune Aulla, categoria D/8, rendita € 1133,18

Derivante da: DATI METRICI: variazione nel classamento del 25/01/2012, protocollo n. MS0006264 in atti dal 25/01/2012 DATI INTESTATARI: frazionamento del 17/01/2011, protocollo n. MS0002828 in atti dal 17/01/2011

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio costituito

Confini: A NORD: stesso mappale, subalterno 1 A SUD: stesso mappale, subalterno 3 AD OVEST: mappale 1827 AD EST: Canale della Fossa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errata rappresentazione planimetrica del muro di confine tra le unità immobiliari ai subalterni 2 e 3.

Regolarizzabili mediante: Redazione e presentazione di pratica di variazione al Catasto Fabbricati con procedura DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: E' necessario identificare correttamente i confini tra le due unità immobiliari.

Redazione e presentazione di denuncia di variazione con procedura DOCFA. L'importo di seguito cifrato è da intendersi al netto dell'IVA.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Nel caso di presentazione di denuncia di variazione catastale con ditte differenti potrebbe rendersi necessario la creazione di porzioni di unità immobiliare urbane e regolarizzare i confini con nuovi atti notarili. Lo scrivente indicherà il solo costo della



regolarizzazione della planimetria in oggetto in quanto attualmente risulta tutto intestato ad un'unica ditta.

Note sulla conformità catastale: Non si ravvisano difformità sostanziali, presenza di alcune imperfezioni di rappresentazione grafica riscontrabili dalla semplice visione dell'Allegato "F".

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un compendio immobiliare sito nel Comune di Aulla e più precisamente nella frazione di "Pallerone", piccolo centro posto a circa 70 metri sopra il livello del mare tra la frazione di "Serricciolo" ed il centro di "Aulla" ed ospitante una popolazione di poco più di mille abitanti. Pallerone è nota per la presenza di un polverificio ormai dismesso che prima della seconda guerra mondiale occupava circa 1400 persone e risultava essere il secondo per grandezza in Italia ed è attraversata dalla Strada Statale 63 del Valico del Cerreto, sulla quale sono svolte autocorse di collegamento con Aulla a cura di CTT Nord. Fino agli anni 90 era attiva anche la stazione ferroviaria, servita dai treni che percorrono la ferrovia Lucca-Aulla. Attualmente la frazione di Pallerone ospita notevoli attività industriali ed artigianali e rappresenta il punto di riferimento industriale del Comune di Aulla.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non si ravvisa la presenza di alcun servizio ad alta tecnologia.

Servizi offerti dalla zona: servizi offerti nella media.

Caratteristiche zone limitrofe: Miste agricole/residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Aulla a 3,7 km su strade statali (S.S. 63 e S.S. 62).

Attrazioni paesaggistiche: Valle del fiume Magra, territori della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Fortezza della Brunella.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di trasporto pubblico su gomma (Autobus) 300 ml circa

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

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 annotata; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [REDACTED] Derivante da: 0168 Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1880000; Importo capitale: € 940000 ; A rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio in data 30/07/2010 ai nn. 15271/6823; Iscritto/trascritto a Massa in data 05/08/2010 ai nn. 7672/1381 ; Note: Alla presente Ipoteca sono state fatte le seguenti annotazioni le cui note sono presenti nell'allegato "C" 1. Annotazione n. 1213 del 30/08/2010 (EROGAZIONE PARZIALE) 2. Annotazione n. 67 del 20/01/2011 (EROGAZIONE PARZIALE) 3. Annotazione n. 610 del 17/06/2013 (RIDUZIONE DI SOMMA) 4. Annotazione n. 102 del 14/02/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) 5. Comunicazione n. 375 del 21/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 27/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 15/04/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

- Ipoteca legale attiva; A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI contro [REDACTED] Derivante da: 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo; Importo ipoteca: € 3220749.40; Importo capitale: € 1610374.70 ; A rogito di Agenzia delle Entrate Riscossioni in data 25/08/2017 ai nn. 694/6617; Iscritto/trascritto a Massa in data 25/08/2017 ai nn. 7607/1006

4.2.2 Pignoramenti:

- A favore della massa dei creditori contro [REDACTED] Derivante da: 726 Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Massa in data 21/12/2017 ai nn. 3577/2017 iscritto/trascritto a Massa in data 09/01/2018 ai nn. 188/144;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 12/08/1990. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 21/03/1996. In forza di Ante ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 12/08/1990 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 30/10/1990, ai nn. 6/469; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 16/02/1993, ai nn. 1151/863.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 21/03/1996 al 18/02/2000. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, Dalle ricerche effettuate non risulta alcuna trascrizione relativa all'accettazione dell'eredità. - a rogito di Ufficio del Registro, in data 22/08/2003, ai nn. 15/557; registrato a Aulla, in data , ai nn. ; trascritto a Massa, in data 07/10/2003, ai nn. 10109/6888.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4728; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1654/1106.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 18/02/2000 al 06/08/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 18/02/2000, ai nn. 4730; trascritto a Massa, in data 24/02/2000, ai nn. 1655/1107.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 06/08/2008 ad oggi (attuale/i

proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Consoli Lucio, in data 06/08/2008, ai nn. 14120/5850; trascritto a Massa, in data 02/09/2008, ai nn. 9744/6624.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso di costruire

Per lavori: costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 16/04/2010 al n. di prof.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Permesso di costruire n. 14/2010 del 16/04/2010 per costruzione di capannone artigianale suddiviso in 4 unità, derivante dal Permesso di Costruire n. 02/2009 del 14/01/2009, pratica n. 6024/08, per la realizzazione di capannone artigianale per deposito sabbia. Da una ricerca presso gli archivi del Comune di Aulla non è stato possibile reperire alcuna Dichiarazione di Fine Lavori ne Certificato di Agibilità

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Errato posizionamento delle aperture, errato posizionamento dei muri divisorii tra le unità immobiliari ai subalterni 2 e 3 e le unità immobiliari ai subalterni 1 e 2 e mancata realizzazione dei servizi igienici concessionati.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'Articolo 209 dell' Legge Regionale Toscana n. 65 del 2014 e s.m.i.

Descrizione delle opere da sanare: Errato posizionamento delle aperture, errato posizionamento dei muri divisorii tra le unità immobiliari ai subalterni 2 e 3 e le unità immobiliari ai subalterni 1 e 2 e mancata realizzazione dei servizi igienici concessionati.

Redazione e presentazione di pratica accertamento di conformità in sanatoria. Gli importi di seguito fittati sono da intendersi al netto dell'IVA.: € 3.500,00

Oneri Totali: € 3.500,00

Note: Ai sensi dell'art.209 comma 6 della l.r.t. 65-2014 il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune, da € 516,00 ad € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, oltre ai diritti di segreteria per la presentazione della pratica, pari ad € 300,00. Il CTU a titolo indicativo ipotizza una incidenza dei costi tecnici della sanatoria (Diritti di segreteria+sanzione+oneri tecnici) per un importo presunto di circa € 3.500,00

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Pallerone, Viale Guido Rossa s.n.c.

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	D NI aree produttive di nuovo impianto attuate

Norme tecniche di attuazione:

Articolo 50 Zone produttive di nuovo impianto - D.N.I. Sono le aree produttive di nuovo impianto individuate nelle Tavole del Regolamento Urbanistico con apposita retinatura e sigla D (N.I.). Sono situate a Pallerone UTOE10 e la destinazione d'uso può essere per edifici artigianali, industriali, commerciali e per la distribuzione, magazzini, con i relativi spazi per uffici, laboratori, mostre e quant'altro connesso con le attività produttive, per attività ricettive e ricreative, anche secondo quanto specificatamente previsto nelle singole sotto zone. E' sempre ammessa la costruzione di unità abitative per la custodia o la vigilanza dell'azienda, di dimensione non superiore a mq.120 utile. E' inoltre escluso l'insediamento di attività insalubri di cui l'articolo 216 del T.U. della L. 1265/1934 e dei D.M. 23/12/1976 e 29/03/1977. L'edificazione è consentita secondo lo schema di Piano Particolareggiato esistente che potrà se necessario essere modificato dallo A.C. per tenere conto dei nuovi parametri: Sup. cop. 40% limiti di altezza 8.50 utile sottotrave, salvo deroghe previste per casi eccezionali, in caso di documentata necessità l'altezza sottotrave può essere maggiore; distanza dai confini ml. 5, distanza dai fabbricati ml. 10, distanza dalla strada ml. 5,00. Per l'area di Bigliolo UTOE9 il Regolamento Urbanistico prevede un incremento massimo di mq. 1000 di superficie coperta da attuarsi con intervento diretto. L'altezza del nuovo fabbricato non potrà superare quella dei fabbricati esistenti. Per l'area di Aulla UTOE6, trattasi delle aree produttive dismesse della "Fornace exRoncallo" per la quale si conferma il Piano di Recupero approvato aggiungendo alle funzioni già previste di commerciale, direzionale e uffici anche una parte di residenza nei limiti del 15% della cubatura totale del complesso oggetto del Piano di Recupero approvato. Per l'area di Aulla UTOE5 Pian di Mercato è previsto una quantità totale di mq.2000 di produttivo-commerciale da collocare nelle aree da ristrutturare e le aree individuate con R.U. Le fasce di rispetto da strade e ferrovie vengono computate ai fini del calcolo della superficie e del volume. Per i parcheggi si fa riferimento all'articolo relativo n. 27. Nelle zone D, DE, DNI, le attività produttive, artigianali, commerciali, industriali, siano esse da insediarsi con opere edilizie o senza opere edilizie o con procedure semplificate dipendenti dal Comune, Provincia e o altri Enti, devono attenersi esclusivamente alle seguenti norme: Tutte le attività esistenti nelle zone D, DE, DNI su tutto il territorio comunale che rientrano nell'elenco industrie insalubri e/o della raccolta differenziata di tutti i tipi potranno rimanere insediate nel sito attuale ma senza possibilità di spostamento nè di area scoperta nè di capannone e a condizione che siano in regola con tutte le norme è consentito soltanto eventuale ristrutturazione e/o ampliamento presentato in data antecedente al 31/12/2000. L'area dovrà essere recintata secondo le indicazioni dell'Ufficio Urbanistica con alberature d'alto fusto nei lati di maggior visione dall'abitato. Qualsiasi attività produttiva che richiederà di insediarsi sul territorio comunale dovrà ottenere il parere della Commissione Urbanistica che oltresì incaricata al controllo e alla vigilanza. Negli ambienti ad uso artigianale e direzionale-commerciale, la superficie consentita dei soppalchi sarà relazionata alla superficie dei locali ed all'altezza delle parti sia inferiori che superiori. L'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, non potrà essere inferiore a mt. 2,10; in tal caso la superficie del soppalco non supererà 1/3 della



	superficie del locale. Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,30 le superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale. Qualora la parte a soppalco abbia un'altezza minima di mt. 2,70, questa potrà anche avere accesso al pubblico.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto D) Immobile al sub. 2

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è costituito da una porzione di edificio artigianale formata da quattro unità immobiliari distinte. Il lotto in questione, porzione interposta tra quelle identificate ai subalterni 5 e 2, si sviluppa al solo piano terra per una superficie utile di circa 297 mq con un accesso pedonale ed uno carrabile sia alla piccola corte lato est che alla piccola corte lato ovest.

L'immobile di altezza interna variabile da 6,61 ml a 7,69 ml è pavimentato con pavimentazione industriale, la struttura è costituita da elementi in cls prefabbricati con pareti interne a "facciavista" e rivestimento delle pareti esterne in graniglia, la copertura è costituita da pannelli in lamiera formanti due volte a "botte" che corrono secondo l'asse est-ovest del fabbricato ed il confine della corte lato est non risulta materializzato.

La corte lato Ovest del subalterno in oggetto risulta terminata solo al grezzo in quanto alla data del sopralluogo non era presente il cancello di ingresso ed il suolo della corte era fortemente dissestato e necessiterebbe di un intervento di risistemazione.

All'unità oggetto di pignoramento attualmente si accede unicamente tramite uno stradello privato intestato ad altra ditta e consultando la conservatoria dei registri immobiliari non risulta alcuna costituzione di servitù di passaggio su detto stradello a favore del subalterno in oggetto.

Tale strada rappresentata anche nella concessione edilizia legittimante l'immobile è stata venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova all'attuale ditta intestataria dal debitore esecutato (originariamente unico proprietario) in data 25/05/2017 ed in stessa data la società acquirente stipulava con il Comune di Aulla una convenzione urbanistica regolarmente trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari e frutto di un permesso di costruire convenzionato con la quale si impegna a completare l'intervento edificatorio del debitore esecutato e realizzare le infrastrutture tra cui la strada di cui sopra identificata al mappale 1827 ed a cedere la stessa al Comune di Aulla.

Per tali motivazioni il perito stimatore ai soli fini della stima ha proceduto considerando l'immobile oggetto di stima con accesso dallo stradello in questione come da stato di fatto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Ulteriori informazioni sul debitore: Società a Responsabilità Limitata in liquidazione con sede in ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **537,73**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2010 e completato presumibilmente nel 2011

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile da 6,57 a 7,93 mt circa

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione ad esclusione delle corti esterne che versano in stato di abbandono

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **elementi prefabbricati in C.A.** materiale: **c.a.**
condizioni: **apparentemente in ottimo stato**

Fondazioni tipologia: **presumibilmente platea in c.a.** materiale: **c.a.**
condizioni: **non accertabili**

Strutture verticali materiale: **elementi prefabbricati in C.A.** condizioni: **buone**

Travi materiale: **elementi prefabbricati in C.A.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **Inesistente**

Infissi esterni tipologia: **Ante a battente e fisse** materiale: **alluminio**
protezione: **inesistente** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **Inesistenti**

Manto di copertura materiale: **Pannelli in lamiera** coibentazione: **non accertabile**
condizioni: **Apparentemente buone**

Pareti esterne materiale: **lastre prefabbricate in calcestruzzo** coibentazione:
inesistente rivestimento: **rivestimento esterno in graniglia**
prefabbricato condizioni: **buone**

Pavim. Esterna materiale: **Inesistente**



Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

Plafoni materiale: **calcestruzzo** condizioni: **buone**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **metallo** accessori: **con maniglione antipanico** condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **Apparentemente buone** conformità: **certificato di conformità non reperibile**

Idrico tipologia: **inesistente**

Termico tipologia: **inesistente**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperibile
Note	Dichiarazione di conformità non reperibile

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:



Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Vano unico	sup lorda di pavimento	231,28	1,00	231,28
Area scoperta ad Ovest	sup lorda di pavimento	124,44	0,40	49,78
Area scoperta ad Est	sup lorda di pavimento	182,01	0,10	18,20
537,73				299,26

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: 02-2017

Zona: Periferica/adiacenze SS 63

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 640

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

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone similari, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015. Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Aulla e zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 480.

8.3 Valutazione corpi:**D) Immobile al sub. 2. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 143.644,80.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Vano unico	231,28	€ 480,00	€ 111.014,40
Area scoperta ad Ovest	49,78	€ 480,00	€ 23.894,40
Area scoperta ad Est	18,20	€ 480,00	€ 8.736,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.644,80
Valore Corpo			€ 143.644,80
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 143.644,80

Valore complessivo diritto e quota

€ 143.644,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
D) Immobile al sub. 2	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	299,26	€ 143.644,80	€ 143.644,80

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%)

€ 21.546,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 118.098,08

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

€ 118.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Vendita soggetta ad IVA

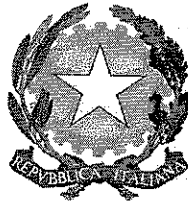
Allegati

- ALLEGATO A - Documentazione fotografica
- ALLEGATO B - Documentazione catastale
- ALLEGATO C - Visure ipotecarie
- ALLEGATO D - Titolo di provenienza
- ALLEGATO E - Elaborati grafici
- ALLEGATO F - Sovrapposizione catasto
- ALLEGATO G - Titolo edilizio
- ALLEGATO H - Contratti di locazione
- ALLEGATO I - Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO L - Genio Civile
- ALLEGATO M - Computo metrico Estimativo
- ALLEGATO N - Verbali di Sopralluogo
- ALLEGATO O - Perizia con omissione dati sensibili
- ALLEGATO P - Ricevute di invio

Data generazione:
24-07-2018

L'Esperto alla stima
Andrea Tassi





TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare n° 03/2018

Promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Contro:



G.E. Dott.ssa ELISA PINNA

Esperto Stimatore: **Geom. Andrea Tassi**

**RELAZIONE INTEGRATIVA A SEGUITO DELLA MODIFICA DELLO
STATO DEI LUOGHI**

Il C.T.U. Geom.Andrea Tassi

INDICE

- 1 - PREMESSA
- 2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
- 3 – STRUMENTAZIONE TOPOGRAFICA IMPIEGATA
- 4 – RISULTANZE ACCERTAMENTO TECNICO
- 5 – ALLEGATI

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica (All. A)
- Elaborato grafico (All. B)
- Documentazione ipotecaria e catastale aggiornata al 25/03/2019 (All. C)
- Atto di acquisto del 25/05/2017 R.G. 5057 R.P. 3564 (All. D)
- Convenzione Edilizia [REDACTED] del 25/05/2017 R.G. 5058 R.P. 3565 (All. E)
- Permesso di Costruire Convenzionato n°17/2017 del 29/07/2017 (All. F)
- Mappa catastale d'impianto (All. G)



TRIBUNALE DI MASSA

Esecuzione Immobiliare n° 03/2018

Promossa da:

Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.

Contro:

[REDACTED]

**RELAZIONE INTEGRATIVA A SEGUITO DELLA MODIFICA DELLO STATO
DEI LUOGHI**

1) Premessa

Il sottoscritto **Geom. Andrea Tassi** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa-Carrara al n°1240, con studio in Massa in Galleria M.Buonarroti, 20, nominato Perito Stimatore nell'esecuzione immobiliare n° 03/2018

PREMESSO CHE:

-In data 09/01/2019 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elisa Pinna disponeva che il Perito stimatore ed il Custode Giudiziario provvedessero ad effettuare congiuntamente un sopralluogo presso il compendio pignorato, compiendo tutti gli accertamenti necessari per verificare l'attuale stato dei beni e le modifiche apportate agli stessi nel corso della procedura esecutiva;

-Con la medesima ordinanza l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni disponeva che all'esito degli accertamenti svolti, il Perito stimatore depositasse una relazione scritta.

Ad adempimento del mandato ricevuto il CTU rimette la presente relazione:

2) Svolgimento delle operazioni peritali



Lo scrivente in ottemperanza all'incarico ricevuto, in data 11/01/2019 presentava richiesta di accesso agli atti presso lo Sportello Unico Edilizia – S.U.A.P. del Comune di Aulla richiedendo copia del Permesso di Costruire Convenzionato n°17/2017 pratica n°6232 rilasciato in data 29/07/2017 alla Società [REDACTED] recuperando immediatamente la pratica richiesta ed estraendo una copia della relativa documentazione.

In data 14/01/2019 è stato eseguito l'accesso in loco congiuntamente con il Custode Giudiziario con il quale si è potuto constatare che rispetto all'accesso avvenuto dallo stesso in data 27/12/2018 non era stato svolto nessun altro lavoro oltre a quelli già citati nella richiesta di intervento CTU del 28/12/2018 depositata nella medesima data da parte del Dott. Marco Molendi.

Resasi necessaria l'identificazione della più probabile linea di delimitazione della corte est dei subalterni 5 e 6 del mappale 1826 oggetto di esecuzione immobiliare, il Custode Giudiziario autorizzava il tecnico a proseguire le attività in autonomia.

Lo scrivente, al fine di rilevare con maggior precisione possibile lo stato di fatto dell'area circostante, effettuava rilievo strumentale con stazione totale SOKKIA SET 530 RK 3 costituito da una poligonale aperta "ancorata" a punti di coordinate note presenti sulle mappe d'impianto del vecchio catasto terreni risalenti al 1891 (allegato G alla presente perizia).

In fase di sopralluogo si è deciso di rilevare alcuni punti chiave da utilizzare come riferimento per la materializzazione dei confini cartografici sul posto, avendo a disposizione una discreta quantità di fabbricati di antica costruzione già presenti nelle mappe d'impianto del vecchio catasto.

Per fare ciò è stata realizzata una poligonale aperta composta da n° 6 stazioni celerimetriche, materializzate sul posto da appositi chiodi miniati da rilievo e denominate 100, 200, 300, 400, 500 e 600 all'interno del libretto delle misure e sui corrispondenti elaborati grafici, dalle quali sono stati rilevati tutti i punti necessari all'inquadramento cartografico.

La poligonale di cui sopra ha coinvolto un area molto grande dovendo rilevare i punti fiduciali ed fabbricati storici della frazione di Pallerone, per cui, l'estensione del rilievo non ha permesso la creazione di una tavola d'insieme di facile lettura in quanto una lettura comprensibile del rilievo svolto si può avere solo mediante l'utilizzo di appositi programmi vettoriali.



Per tali motivazioni il C.T.U. ha redatto una tavola riassuntiva e dettagliata in scala 1/100 allegandola alla presente perizia sotto la lettera "B".

La tavola in oggetto identifica e localizza esattamente le opere eseguite all'interno della corte del mappale oggetto di esecuzione immobiliare ed identifica altresì la più probabile linea di confine tra il mappale stesso ed il "Canale della Fossa" che separa il mappale 1826, di proprietà della ditta eseguita, dal mappale 1562 di proprietà della società [REDACTED]

Le sessioni di rilevamento sono iniziate il giorno successivo a quello dell'accesso in loco con la fase preliminare di rilevamento.

A misurazioni ultimate si è proceduto alla elaborazione dei dati raccolti e quindi alla determinazione delle coordinate relative di tutte le stazioni e di tutti i punti di inquadramento e di dettaglio battuti.

Lo scrivente, essendo in possesso di tutte le mappe d'impianto del vecchio catasto digitalizzate a cura del Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara, ha proceduto ad effettuare una georeferenziazione parametrica delle stesse al fine di annullarne la distorsione originale e quella dovuta alla digitalizzazione delle mappe stesse tramite software certificato Geomap della ditta [REDACTED]

Successivamente si è proceduto alla vettorializzazione delle carte ed alla sovrapposizione mediante strumenti informatici della grafica del rilievo alle stesse.

A sovrapposizione effettuata, verificata la corrispondenza tra i punti di appoggio rilevati e presenti in mappa, lo scrivente con l'ausilio di sistemi informatici ha calcolato lo scarto tra i confini materializzati e quelli catastali determinando per ogni punto lo spostamento da effettuarsi ed allo stesso tempo ha determinato le coordinate relative ed assolute degli spigoli di confine su mappa al fine di materializzarli sul posto con la tecnica del tracciamento strumentale per coordinate andando poi a caricare le coordinate relative dei punti di interesse sulla strumentazione GNSS.

In data 19/02/2019 lo scrivente si è recato sui luoghi da riconfinare ed ha individuato i punti di confine dei quali è stata richiesta la posizione, materializzandoli con chiodi e picchetti in legno infissi nel terreno tinteggiati con apposita vernice ad alta visibilità.

3) Strumentazione topografica impiegata

STAZIONE TOTALE SOKKIA SET530RK3



Stazione totale Sokkia set530rk3 dotata di cannocchiale completamente ribaltabile con mirino ed ottiche del distanziometro coassiali avente capacità di ingrandimento pari a 30x / 2,5" e compensatore automatico a liquido biassiale, compensatore della collimazione, correzione atmosferica, correzione costante del prisma, rifrazione e correzione della curvatura terrestre.

Precisione di misurazione angolare: 5" / 1,5 mg / 0,025 mil

Per una più semplice comprensione calcolo di seguito l'errore massimo di spostamento dx/sx in millimetri ad una distanza ipotizzata di 100,00 mt:

L'errore massimo di lettura angolare fissato dal produttore in 0°0'5" sessagesimali corrispondono a 0,00155° sessadecimali in quanto i primi corrispondono a 1/60 di grado e i secondi corrispondono a 1/3600 di grado, moltiplicando quindi la distanza ipotetica pari a 100,00 mt per il seno dell'angolo di errore si ottiene lo spostamento massimo dx/sx causato dall'errore di lettura.

$100,00 \times (\sin 0,00155) = 0,00271$ mt che corrispondono a 2,71 mm.

Campo di misura distanza inclinata con mono prisma riflettente: da 1,30 a 5'000,00 mt

Campo di misura distanza inclinata con triplo prisma riflettente: fino a 6'000,00 mt

Campo di misura distanza inclinata con mini prisma riflettente: da 1,30 a 800,00 mt

Precisione del distanziometro con prisma riflettente: $\pm (4\text{ppm} \times D)$ mm

Campo di misura distanza inclinata con target riflettente: da 1,30 a 500,00 mt

Precisione del distanziometro con target riflettente: $\pm (5\text{ppm} \times D)$ mm

Campo di misura distanza inclinata senza prisma (sup. 90% riflessione): da 0,30 a 350,00 mt

Campo di misura distanza inclinata senza prisma (sup. 18% riflessione): da 0,30 a 170,00 mt

Precisione del distanziometro senza prisma da 0,30 a 200,00 mt: $\pm (5\text{ppm} \times D)$ mm

Precisione del distanziometro senza prisma da 200,00 a 350,00 mt: $\pm (15\text{ppm} \times D)$ mm

Tipo di laser: Classe 3R -635 – 690 nm < 5 mW

Condizioni di funzionamento: da -20° a +50° C

DISTANZIOMETRO ELETTRONICO AVANZATO LEICA DISTO S910

Distanziometro elettronico Leica Disto S910 pro pack con capacità di misurazione dell'angolo orizzontale e verticale grazie ad un perno biassiale integrato con il circuito

stampato ed un ottimo sensore di inclinazione, per consentire misurazioni accurate il distanziometro viene installato sull'apposito treppiede con regolazioni millimetriche.

Campo di misura distanza inclinata: da 0,05 a 300,00 mt

Precisione del distanziometro in condizioni favorevoli: $\pm 1,00$ mm

Precisione del distanziometro in condizioni non favorevoli: $\pm 2,00$ mm

Campo di misura angolo verticale: da $-40,00^\circ$ a $+80,00^\circ$

Precisione di misurazione angolo verticale: $\pm 0,10^\circ$

Campo di misura angolo orizzontale: $\pm 360,00^\circ$

Precisione di misurazione angolo orizzontale: $\pm 0,10^\circ$

Precisione combinata a 2,00 mt di distanza inclinata: $\pm 2,00$ mm

Precisione combinata a 5,00 mt di distanza inclinata: $\pm 5,00$ mm

Precisione combinata a 10,00 mt di distanza inclinata: $\pm 10,00$ mm

Dimensione massima del punto laser a 10 mt: 6 mm

Dimensione massima del punto laser a 50 mt: 30 mm

Dimensione massima del punto laser a 100 mt: 60 mm

Tipo di laser: Classe 2 – 635 nm, < 1 mW

Divergenza massima raggio: $0,16 \times 0,6$ mrad

Condizioni di funzionamento: da -10° a $+50^\circ$ C

SISTEMA GNSS LEICA SERIE 1200+

Ricevitore geodetico real-time RTK Leica ATX1230+ GNSS abilitato alle costellazioni GPS e GLONASS con controller RX1250XC.

Fase della portante su L1: 0,2 mm rms

Fase della portante su L2: 0,2 mm rms

4) Risultanze accertamento tecnico:

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare si trovano all'interno del Foglio 24 del Comune di Aulla e sono censiti al Mappale 1826 ai subalterni 2; 3; 5; 6.

Il mappale 1826 confina:

-ad Ovest con il mappale 1827 di proprietà della società [REDACTED] in virtù di atto di acquisto del Notaio Vertere Morichelli di Aulla del 25/05/2017 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa-Carrara al n° R.P. 3564 e R.G. 5057 (Allegato D);



- a Nord con il mappale 1828 di proprietà di [REDACTED]
- a Sud con Via Guido Rossa;
- ad Est con un canale denominato "Canale della Fossa" (in parte tombato) che confina a sua volta con il mappale 1562 di proprietà della società [REDACTED]

Analizzando la documentazione presente presso lo Sportello Unico Edilizia - S.U.A.P. del comune di Aulla è emerso che in data 18/04/2016 al protocollo n°6254 la società [REDACTED] presentava una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. n° 65/2014, per ristrutturazione con parziale variazione di destinazione d'uso di fabbricato esistente da artigianale a commerciale, con esecuzione di opere di urbanizzazione primaria.

Tale richiesta veniva accompagnata da una relazione tecnica e da n°12 Tavole progettuali descrittive il tipo di intervento previsto.

Analizzando la Domanda di Permesso di Costruire presentata dalla [REDACTED] notiamo come nell'intestazione della relazione tecnica e dei grafici sia citato anche il mappale 1826 (di proprietà [REDACTED] mentre l'atto di delega con il quale l'amministratore della Società [REDACTED] delega l'amministratore della GE.RI. LUNI s.r.l. a presentare la Domanda di Permesso di Costruire Convenzionato riguarda i "terreni identificati catastalmente al Fg. 24 mapp. 1827 e 1828 e fg.25 mapp. 158, 159 e 134".

Anche nella relazione tecnica a firma Arch. Marco Antonio Bonfigli lo stesso precisa che: "l'intervento di cui alla Domanda del Permesso di Costruire Convenzionato riguarderà anche terreni confinanti di proprietà della ditta [REDACTED] e precisamente quelli identificati al Catasto Terreni del Comune di Aulla al Foglio 24 con i mappali 1827, 1828, e Foglio 25 con i mappali 158, 159, 134." estromettendo quindi indirettamente il coinvolgimento del mappale 1826.

Continuando nell'analisi della relazione tecnica allegata alla Domanda di Permesso di Costruire Convenzionato si evince come in più di un'occasione il progettista rappresenti graficamente il mappale 1826 come "Area oggetto di intervento" in contraddizione con quanto precedentemente precisato.

Gli elaborati grafici allegati alla Domanda di Permesso di Costruire (Allegato F) sembrerebbero poi escludere anche graficamente l'area del mappale 1826 da quelle oggetto di intervento come ben visibile dalla diversa campitura e dalla relativa legenda.



Il C.T.U. precisa che sebbene l'area del mappale 1826 venga considerata non oggetto di intervento, facendo un raffronto tra la tavola 1 rappresentante la planimetria dello stato di fatto e la tavola 2 rappresentante lo stato di progetto, si nota come già in questa fase progettuale all'interno delle corti del subalterno 5 e 6 del mappale 1826 (oggetto di esecuzione immobiliare) siano state previste delle opere quali la realizzazione di aiuole ed alberature oltre a prevedere che l'accesso carraio alla corte del subalterno 1562 avvenga attraversando parte della corte di proprietà della società esecutata.

A seguito della presentazione della Domanda di Permesso di Costruire Convenzionato, il 25/05/2017 ovvero il medesimo giorno in cui la società [REDACTED] trasferisce la proprietà dei terreni censiti al Fg. 24 mappale 1827 e Fg. 25 mappali 134-158-159 alla società [REDACTED] presso il notaio Vertere Morichelli di Aulla è stata redatta una convenzione Edilizia tra il Comune di Aulla e la [REDACTED] (Allegato E).

La presente convenzione edilizia specifica che: *“le aree interessate dall'intervento, risultano individuate al Foglio 25, particelle 1148, 1080, 1082, 1151, 1153, 160, 161 oltre a parte dell'area della particella 1562 ancora da frazionarsi, foglio 24 particelle 1827, foglio 25 particelle 134, 158, 159”*.

Per completezza espositiva il C.T.U. fa presente che nonostante la dicitura sopra riportata presente a pagina 4 della convenzione, sia nella premessa della convenzione edilizia, sia nella “Sezione A” della nota di trascrizione inerente l'atto in oggetto, probabilmente per un mero errore materiale, il mappale 1562 viene abbinato al Foglio 24 anziché al Foglio 25.

Alla presente convenzione viene allegata tutta la documentazione facente parte della Domanda di Permesso di Costruire Convenzionato presentata presso l'ufficio protocollo del Comune di Aulla in data 18/04/2016 al numero di protocollo 6254.

In data 29/07/2017 lo Sportello Unico Edilizia – S.U.A.P. del Comune di Aulla dopo aver citato la domanda presentata in data 18/04/2016 al prot. N°6254 rilascia alla ditta [REDACTED] il Permesso di Costruire Convenzionato n°17/2017 pratica n°6232 precisando che costituisce parte integrante del suddetto Permesso di Costruire Convenzionato la Convenzione Edilizia del Notaio Vertere Morichelli del 25/05/2017 rep.88719.

Analizzando il documento dirigenziale attestante il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato si nota come questo sia stato rilasciato dal Comune di Aulla alla ditta [REDACTED] e nell'elencazione delle particelle interessate non si cita in alcun modo la particella 1826 di proprietà della ditta [REDACTED] ed oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Per completezza espositiva il C.T.U. fa presente che il documento dirigenziale cita un elenco di mappali ormai soppressi sostituiti da quelli attuali e non cita il terreno censito al Fg. 24 mappale 1827 sul quale insiste una strada di progetto oggetto di cessione al Comune di Aulla come confermato nella Convenzione Edilizia del Notaio Vertere Morichelli del 25/05/2017.

Il C.T.U. precisa che le tavole allegate e costituenti parte integrante del Permesso di Costruire n° 17/2017 sono firmate dal progettista ma non da parte committente-richiedente. Per quanto riguarda le opere eseguite all'interno della corte del mappale oggetto di esecuzione immobiliare, le stesse si possono sintetizzare nel seguente elenco:

- asfaltatura di gran parte delle corti di pertinenza dei subalterni 5 e 6 del mappale 1826;
- realizzazione di posti auto mediante grigliati in calcestruzzo riempiti con inerti di piccola pezzatura;
- realizzazione di aiuole ed alberature;
- apposizione di alcuni lampioni;
- realizzazione di un nuovo ingresso da Via Guido Rossa in corrispondenza dell'angolo Sud-Est della corte del mappale 1826 subalterno 6 per un fronte di circa 17 ml.

Le opere sulla corte del mappale 1826 sono state realizzate in difformità ai titoli abilitativi in quanto risultano difformi sia alla S.C.I.A. n° 83/2014 del 05/02/2014 (comunque scaduta), sia al Permesso di Costruire Convenzionato più volte citato (nel caso in cui questo debba essere ritenuto valido sulla corte in oggetto) nella parte inerente la realizzazione dei posti auto e delle aiuole.

Lo scrivente precisa che le opere realizzate, nel loro complesso, costituiscono un miglioramento dello stato di fatto preesistente in quanto rendono maggiormente fruibile la corte dei subalterni 5 e 6 ad esclusione dei lampioni e delle aiuole delimitanti i posti auto di nuova realizzazione collocati in corrispondenza del confine con il Canale della Fossa che di fatto comportano un ostacolo all'accesso da parte di mezzi ingombranti alla porta carrabile lato Est dell'immobile identificato con il subalterno 5.

Per tale motivazione il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione non subisca variazioni a seguito delle opere eseguite, in quanto, ai soli fini estimativi si considera che per un attività ordinaria, i miglioramenti apportati compensino le limitazioni in termini di libertà progettuale sulle corti dei sub 5 e 6 causati dalla realizzazione delle opere stesse.



Le considerazioni sopra esposte si riferiscono ad una condizione di “ordinarietà” propria dell’estimo, tuttavia preme precisare che nel caso in cui le esigenze del futuro proprietario contrastino con quanto realizzato in loco si potrebbe rendere necessaria la materializzazione del confine come tracciato dal sottoscritto.

Il C.T.U. ritiene che le limitazioni in termini di libertà progettuale sulle corti dei sub 5 e 6 a seguito delle opere di nuova realizzazione siano dovute principalmente alla “commistione” che di fatto si viene a creare nell’utilizzo delle corti dei mappali 1826 e 1562 a causa dell’apertura del nuovo accesso da Via Guido Rossa e della realizzazione dei parcheggi a pettine (con relativa aiuole) sul lato Est della corte del mappale 1826.

Tale “commistione” venutasi a creare risulta ben visibile nella tavola n°2 rappresentante lo stato di progetto di cui alla Domanda Permesso di Costruire Convenzionato n°17/2017 ed ancor più nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione in cui risultano ben visibili le tracce dei pneumatici sull’asfalto di nuova realizzazione ed il tracciamento da parte del sottoscritto della più probabile linea di confine tra il mappale 1826 e la proiezione verticale del Canale della Fossa.

Per quanto riguarda l’eventuale materializzazione della linea di confine mediante recinzione e/o elementi atti a precludere la possibilità da parte di soggetti terzi di attraversare la corte di cui al mappale 1826 per accedere e recedere al mappale 1562, il sottoscritto è impossibilitato a garantire la fattibilità dell’intervento in virtù delle considerazioni precedentemente esposte in merito alle forti discordanze all’interno delle pratiche che hanno dato origine alle opere che hanno interessato anche le corti del mappale oggetto di esecuzione immobiliare.

Tali discordanze finché non saranno superate e/o chiarite, fanno sì che lo scrivente non possa garantire la fattibilità di tutte quelle opere che inquadrino le corti del mappale 1826 completamente svincolate dal Permesso di Costruire Convenzionato n°17/2017 e dalla Convenzione Edilizia del Notaio Vertere Morichelli del 25/05/2017 rep.88719 in quanto, sebbene la determina dirigenziale e la convenzione edilizia non citino il mappale 1826, la mancata reciproca corrispondenza di numerosi elementi giustapposti come evidenziato a pagina 8, 9 e 10 della presente perizia rende al momento impossibile garantire la completa estromissione della particella 1826 dal complesso ad essa limitrofo.

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere realizzate sul mappale 1826 si rimanda alla voce “Conformità edilizia” del rapporto di stima precedentemente redatto.



Ciò in virtù del fatto che l'immobile di cui ai subalterni 5 e 6 e le relative corti necessitano della presentazione rispettivamente di pratiche di Attestazione di Conformità in Sanatoria e S.C.I.A. a completamento opere; per tale motivazione il C.T.U. ritiene che le opere eseguite sulle corti oggetto di esecuzione immobiliare non incidano a livello di forma su quanto precedentemente relazionato in merito alla conformità edilizia ed alle relative spese. In merito alla determinazione della più probabile linea di confine tra il mappale 1826 ed il "Canale della Fossa", il C.T.U. rimanda al punto 2 della presente relazione. Con quanto sopra, tenendo in considerazione gli allegati, il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e precisazione.

Con Osservanza

Massa, 28/03/2019

Il CTU Geom. Andrea Tassi