
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **153/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Francesco Isoppi**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Christian Innocenti**

Codice fiscale: NNCCRS78M27G6280

Partita IVA: 01174540458

Studio in: via ronchi 33 - 54100 Massa

Telefono: 0585869904

Email: ch.innocenti@libero.it

Pec: christian.innocenti@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: Blocco Capannoni Collabenti

Categoria: Fabbricato [X]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella 100, subalterno 2, indirizzo via antica massa snc, piano terra, comune carrara, categoria unità collabenti, rendita € nulla

Corpo: Blocco Mensa

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Corpo: Blocco Uffici

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Corpo: Blocco Portineria

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Corpo: Deposito

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Corpo: Capannone 1

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6



Corpo: Capannone 2

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Corpo: Capannone 3

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Corpo: Capannone 4

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Dati Catastali: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

2. Stato di possesso

Bene: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001



Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033
Lotto: 001

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033
Lotto: 001

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033
Lotto: 001

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via Antica Massa - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033
Lotto: 001
Prezzo da libero: € 3.619.685,00
Prezzo da occupato: € 3.619.685,00



Beni in Carrara (Massa Carrara)
Località/Frazione Avenza
via Antica Massa

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?

Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Blocco Capannoni Collabenti.

**Fabbricato [X] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza,
via antica massa**

Note: fabbricato collabente F2

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 94, particella 100,
subalterno 2, indirizzo via antica massa snc, piano terra, comune carrara, categoria unità
collabenti, rendita € nulla

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di pietro notaio in luni, in
forza del quale [REDACTED]

Confini: il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via antica massa, via livorno,
strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124, salvo se altri

**Note sulla conformità catastale: Trattandosi di fabbricati collabenti, mancanti di alcune
loro porzioni, non ha senso porsi il problema della loro conformità, anche perchè l' unica
forma di rappresentazione grafica di detti beni a livello catastale consiste nell'
indicazione della sola sagoma d' ingombro.**

*Note generali: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la
documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la
deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l'
archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte
del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il
compendio sin d' allora costituiva un unicum.*

Identificativo corpo: Blocco Mensa.

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa
Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa**



Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di pietro notaio in luni, in forza del quale [REDACTED]

Confini: Il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via antica massa, via livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124, salvo se altri. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Note: la rendita riportata è globale ovvero è unica per tutti i fabbricati del compendio trattandosi di un gruppo D, facendo ovviamente eccezione per i due capannoni collabenti che sono privi di rendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa disposizione degli spazi interni, ovvero diversa conformazione delle partizioni interne, della scala e delle aperture esterne; mancata rappresentazione della pensilina posta in corrispondenza dello spigolo mare-la spezia e di alcune aperture esterne

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa

Descrizione delle opere da sanare: diversa disposizione degli spazi interni, ovvero diversa conformazione delle partizioni interne, della scala e delle aperture esterne; mancata rappresentazione della pensilina posta in corrispondenza dello spigolo mare-la spezia e di alcune aperture esterne

presentazione nuovo docfa dell' intero compendio: € 12.688,00

Oneri Totali: € 12.688,00

Note: gli oneri di regolarizzazione sono una tantum e si riferiscono alla pratica catastale da predisporre per l' intero compendio e pertanto non vengono riportati nei paragrafi successivi

Note sulla conformità catastale: Si può ipotizzare che le difformità riscontrate a livello catastale siano dovute ad errori ed approssimazioni di rilievo, data la vetustà dei fabbricati de quo.

Note generali: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum.

Identificativo corpo: Blocco Uffici.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa



Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di pietro notaio in luni, in forza del quale [REDACTED]

Confini: Il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via antica massa, via livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124, salvo se altri. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Note: la rendita riportata è globale ovvero è unica per tutti i fabbricati del compendio trattandosi di un gruppo D, facendo ovviamente eccezione per i due capannoni collabenti che sono privi di rendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni e diversa conformazione della scala probabilmente per errori di rilievo.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa dell' intero compendio

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e diversa conformazione della scala

Note: per i costi vedasi paragrafo mensa

Note sulla conformità catastale: Si può ipotizzare che le difformità riscontrate a livello catastale siano dovute ad errori ed approssimazioni di rilievo, data la vetustà dei fabbricati de quo.

Note generali: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum.

Identificativo corpo: Blocco Portineria.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.



Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di pietro notaio in luni, in forza del quale [redacted]

Confini: Il compendio immobiliare con via antica massa, via livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Note sulla conformità catastale: NESSUNA

Note generali: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum.

Identificativo corpo: Deposito.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Quota e tipologia del diritto
1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di pietro notaio in luni, in forza del quale [redacted]

Confini: Il compendio immobiliare con via antica massa, via livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.



Note sulla conformità catastale: Non è stato possibile accedere al fabbricato causa della presenza di vegetazione, tale approssimazione è giustificata dal fatto che sull' area in cui sorge il bene è prevista la realizzazione di una viabilità e di verde pubblico

Note generali: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di Massa Carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum.

Identificativo corpo: Capannone 1.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

██████████
██████████
██████████.no

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune Carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di Pietro notaio in Luni, in forza del quale ██████████

Confini: il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via antica massa, via Livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124, salvo se altri. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Note: la rendita riportata è globale ovvero è unica per tutti i fabbricati del compendio trattandosi di un gruppo D, facendo ovviamente eccezione per i due capannoni collabenti che sono privi di rendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni probabilmente dovuta ad errori di rilievo, in particolare all' interno del capannone si ravvisa una diversa configurazione dei pilastri e delle lesene, diversa disposizione e tipologia delle aperture.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa dell' intero compendio

Descrizione delle opere da sanare: diversa configurazione dei beni come sopra evidenziato

Note: per i costi vedasi paragrafo mensa

Note sulla conformità catastale: Si può ipotizzare che le difformità riscontrate a livello catastale siano dovute ad errori ed approssimazioni di rilievo, data la vetustà dei



fabbricati de quo.

Note generali: Si evidenzia che stante l'impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l'iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l'archivio del catasto di Massa Carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d'allora costituiva un unicum.

Identificativo corpo: Capannone 2.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

██████████

██████████

██████████

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune Carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott. di Pietro notaio in Luni, in forza del quale ██████████

Confini: Il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via antica massa, via Livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124, salvo se altri. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Note: la rendita riportata è globale ovvero è unica per tutti i fabbricati del compendio trattandosi di un gruppo D, facendo ovviamente eccezione per i due capannoni collabenti che sono privi di rendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni probabilmente dovuta ad errori di rilievo, in particolare all'interno del capannone si ravvisa una diversa configurazione dei pilastri e delle lesene, oltre che una diversa disposizione e tipologia delle aperture.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa dell'intero compendio

Descrizione delle opere da sanare: diversa configurazione dei beni come sopra evidenziato

Note: per i costi vedasi paragrafo mensa

Note sulla conformità catastale: Si può ipotizzare che le difformità riscontrate a livello catastale siano dovute ad errori ed approssimazioni di rilievo, data la vetustà dei fabbricati de quo.

Note generali: Si evidenzia che stante l'impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l'iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l'



archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum.

Identificativo corpo: Capannone 3.

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Srl- Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted], foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di pietro notaio in luni, in forza del quale [redacted]

Confini: il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via antica massa, via livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124, salvo se altri. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Note: la rendita riportata è globale ovvero è unica per tutti i fabbricati del compendio trattandosi di un gruppo D, facendo ovviamente eccezione per i due capannoni collabenti che sono privi di rendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni probabilmente dovuta ad errori di rilievo, in particolare all' interno del capannone si ravvisa diversa una diversa configurazione dei pilastri e delle lesene, diversa disposizione e tipologia delle aperture.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa dell' intero compendio

Descrizione delle opere da sanare: diversa configurazione dei beni come sopra evidenziato

Note: per i costi vedasi paragrafo mensa

Note sulla conformità catastale: Si può ipotizzare che le difformità riscontrate a livello catastale siano dovute ad errori ed approssimazioni di rilievo, data la vetustà dei fabbricati de quo.

Note generali: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum.

Identificativo corpo: Capannone 4.



Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

Note: La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 94, particella graff 96 sub1 e 100 sub5, indirizzo via antica massa snc, piano primo terra e interrato, comune carrara, categoria D/8, rendita € 40181,6

Derivante da: atto di acquisto stipulato in data 20-12-2007 a rogito dott di pietro notaio in luni, in forza del quale [REDACTED]

Confini: Il compendio immobiliare nella sua interezza confina con via antica massa, via livorno, strada vicinale di distacco e particelle 21,23,91,744,960,1046,1056,1065,1124, salvo se altri. La categoria catastale D8 è tipica dei "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" e come tale contrasta con la destinazione urbanistica ed edilizia del compendio nato come maglificio e poi destinato alla lavorazione dei generi di monopolio.

Note: la rendita riportata è globale ovvero è unica per tutti i fabbricati del compendio trattandosi di un gruppo D, facendo ovviamente eccezione per i due capannoni collabenti che sono privi di rendita

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni probabilmente dovuta ad errori di rilievo, in particolare all' interno del capannone si ravvisa diversa una diversa configurazione dei pilastri e delle lesene, oltre che una diversa disposizione e tipologia delle aperture.

Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa dell' intero compendio

Descrizione delle opere da sanare: diversa configurazione dei beni come sopra evidenziato

Note: per i costi vedasi paragrafo mensa

Note sulla conformità catastale: Si può ipotizzare che le difformità riscontrate a livello catastale siano dovute ad errori ed approssimazioni di rilievo, data la vetustà dei fabbricati de quo.

Note generali: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum.

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

Non si tratta di beni indivisi

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L' immobile si trova nella periferia di Avenza, zona a destinazione prevalentemente artigianale ed



industriale, dove sono presenti anche un ufficio postale, una pompa di benzina ed alcuni negozi di vicinato, spostandosi ad ovest verso il centro di Avenza troviamo tutti i servizi e la stazione ferroviaria. Nelle vicinanze in direzione est si trova la zona industriale del Comune di Massa, mentre spostandosi verso sud si trova Marina di Carrara con il relativo porto.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: industriale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: ufficio postale (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: industriali

Importanti centri limitrofi: carrara e massa.

Attrazioni paesaggistiche: spiagge costa apuana.

Attrazioni storiche: torre di castruccio.

Principali collegamenti pubblici: ferroviario 1km, autobus 300m

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Blocco Capannoni Collabenti

Fabbricato [X] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il compendio risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

Identificativo corpo: Blocco Mensa

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il compendio oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

Identificativo corpo: Blocco Uffici

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: Il compendio oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

Identificativo corpo: Blocco Portineria

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti.

Identificativo corpo: Deposito

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

Identificativo corpo: Capannone 1



Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa
Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

Identificativo corpo: Capannone 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa
Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

Identificativo corpo: Capannone 3

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa
Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

Identificativo corpo: Capannone 4

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa
Libero

Opponibilità ai terzi:

Note: L'immobile oltre ad essere libero risulta privo di qualunque forma di sorveglianza, anche saltuaria, e per tale motivo è stato oggetto di numerose ruberie e danneggiamenti

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 [REDACTED]
[REDACTED]. Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000;
Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietra in data 20/12/2007 ai nn.
9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548



Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Capannoni Collabenti

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Mensa

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Uffici

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Portineria

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 3

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED]; Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 8400000; Importo capitale: € 4200000 ; A rogito di notaio di pietro in data 20/12/2007 ai nn. 9902; Iscritto/trascritto a massa carrara in data 28/12/2007 ai nn. 15478/3548

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 4

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754; **Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Capannoni Collabenti**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]; Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754; **Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Mensa**



- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754;
Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Uffici

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754;
Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Portineria

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754;
Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754;
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754;
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754;
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 3

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale pignoramento ; A rogito di ufficiale giudiziario in data 15/12/2016 ai nn. 3676 iscritto/trascritto a in data 29/12/2016 ai nn. 12054/8754;
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 4

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti

Allegato 4

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Blocco Capannoni Collabenti
Fabbricato sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa
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: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

Identificativo corpo: Blocco Mensa

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Epi 68 kWh/mc anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

Identificativo corpo: Blocco Uffici

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Epi 60,3kWh/mc anno

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

Identificativo corpo: Blocco Portineria

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà



essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

Identificativo corpo: Deposito

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

Identificativo corpo: Capannone 1

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

Identificativo corpo: Capannone 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.



Identificativo corpo: Capannone 3

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

Identificativo corpo: Capannone 4

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara), via antica massa

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: Si evidenzia che i suoli su cui sorge il compendio rientra nel SIR in quanto gli stessi risultano contaminati, pertanto preliminarmente alla realizzazione di interventi edilizi dovrà essere concluso il processo di bonifica intrapreso dalla società esecutata; i costi necessari alla conclusione di detta bonifica prospettati da Geologo Fantoni, che ha curato il piano di caratterizzazione e la bonifica sono di entità relativamente ridotta e comunque risultano nettamente inferiori alla decurtazione del 15% applicata al valore stimato dell' intero compendio.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]. In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferrì, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn.



15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Capannoni Collabenti

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferrì, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Mensa

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferrì, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Uffici

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferri, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Portineria

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferri, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983



Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferri, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferri, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al 30/05/2004. In forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferri, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.



Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 3

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 22/06/2000. In forza di giusti e legali titoli anteriori il ventennio.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di trasformazione da ente pubblico a spa - a rogito di notaio mariconda, in data 23/06/2000, ai nn. 38812; trascritto a roma, in data 18/07/2000, ai nn. 6727/4533.
Note: il presente atto è stato successivamente rettificato in data 30-5-2001 dal notaio mariconda con atto di rettifica rep. 40385 trascritto il 27-6-2001 ai numeri 5613/3983

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di mutamento ragione sociale - a rogito di notaio scaldaferri, in data 31/05/2004, ai nn. 36833; trascritto a roma, in data 26/06/2004, ai nn. 7002/4801.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] in forza di atto di compravendita - a rogito di notaio di pietro, in data 20/12/2007, ai nn. 9901; trascritto a massa, in data 28/12/2007, ai nn. 15477/9586.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 4

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa
Numero pratica: AUTO ED 27386/7459-90
Intestazione: MONOPOLI DI STATO
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: ADATTAMENTO AD UFFICI E SPOGLIATOI DI FABBRIVATO GIA' ADIBITO AD ALLOGGIO
Oggetto: ristrutturazione edi
Presentazione in data 19/09/1990 al n. di prot.
Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot. 27386/7459-90
Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Uffici

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa
Numero pratica: aut ed 37367/6468-85
Intestazione: MONOPOLI DI STATO
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia
Per lavori: costruzione pensilina all' ingresso del capannone 3
Oggetto: ristrutturazione edi
Presentazione in data 20/12/1984 al n. di prot.
Rilascio in data 12/06/1985 al n. di prot. 37367/6468-85
Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 3



7.1 Conformità edilizia:**Fabbricato [X]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi relativi all'edificazione del compendio de quo ma soltanto provvedimenti edilizi che hanno riguardato interventi sull'esistente di entità relativamente modesta, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell'area de quo, sopperiscono in tal senso. Quanto sopra in virtù del fatto che i beni de quo storicamente sono appartenuti all'ETI ex Amministrazione dei Monopoli di Stato, che sino al 23-6-2000 era Amministrazione Statale, dal momento che le opere realizzate direttamente dallo Stato su beni demaniali e non demaniali erano esenti dal regime autorizzativo edilizio. Si evidenzia come per la conformità catastale che trattandosi di beni collabenti non ha alcun senso porsi il problema della conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l'impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l'iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l'archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d'allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell'atto di provenienza e nella due diligence ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Capannoni Collabenti**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l'archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi relativi all'edificazione del compendio de quo ma soltanto provvedimenti edilizi che hanno riguardato interventi sull'esistente di entità relativamente modesta, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell'area de quo, sopperiscono in tal senso. Quanto sopra in virtù del fatto che i beni de quo storicamente sono appartenuti all'ETI ex Amministrazione dei Monopoli di Stato, che sino al 23-6-2000 era Amministrazione Statale, dal momento che le opere realizzate direttamente dallo Stato su beni demaniali e non demaniali erano esenti dal regime autorizzativo edilizio. Si evidenzia come per la conformità catastale che trattandosi di beni collabenti non ha alcun senso porsi il problema della conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l'impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l'iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l'archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d'allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell'atto di provenienza e nella due diligence ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Mensa**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si possono esprimere valutazioni sulla regolarità edilizia dei capannoni non collabenti in quanto non è stato possibile reperire le pratiche ad essi afferenti successive a quella allegata alla presente, ad ogni buon conto l'involucro risulta regolare in quanto realizzato con il regime autorizzativo in deroga concesso alle amministrazioni statali



Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l' archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi afferenti il compendio de quo, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell' area de quo riportano informazioni circa eventuali titoli edilizi che hanno preceduto l' edificazione degli immobili in oggetto.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell' atto di provenienza e nella due diligenze ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Uffici

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l' archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi afferenti il compendio de quo, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell' area de quo riportano informazioni circa eventuali titoli edilizi che hanno preceduto l' edificazione degli immobili in oggetto.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell' atto di provenienza e nella due diligenze ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Portineria

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l' archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi afferenti il compendio de quo, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell' area de quo riportano informazioni circa eventuali titoli edilizi che hanno preceduto l' edificazione degli immobili in oggetto.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell' atto di provenienza e nella due diligenze ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si possono esprimere valutazioni sulla regolarità edilizia dei capannoni non collabenti in quanto non è stato possibile reperire le pratiche ad essi afferenti successive a quella allegata alla presente, ad ogni buon conto l' involucro risulta regolare in quanto realizzato con il regime autotizzativo in deroga concesso alle amministrazioni statali

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l' archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi relativi all'



edificazione del compendio de quo ma soltanto provvedimenti edilizi che hanno riguardato interventi sull' esistente di entità relativamente modesta, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell' area de quo, sopperiscono in tal senso. Quanto sopra in virtù del fatto che i beni de quo storicamente sono appartenuti all' ETI ex Amministrazione dei Monopoli di Stato, che sino al 23-6-2000 era Amministrazione Statale, dal momento che le opere realizzate direttamente dallo Stato su beni demaniali e non demaniali erano esenti dal regime autorizzativo edilizio. Si evidenzia come per la conformità catastale che trattandosi di beni collabenti non ha alcun senso porsi il problema della conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell' atto di provenienza e nella due diligenze ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si possono esprimere valutazioni sulla regolarità edilizia dei capannoni non collabenti in quanto non è stato possibile reperire le pratiche ad essi afferenti successive a quella allegata alla presente, ad ogni buon conto l' involucro risulta regolare in quanto realizzato con il regime autorizzativo in deroga concesso alle amministrazioni statali

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l' archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi relativi all' edificazione del compendio de quo ma soltanto provvedimenti edilizi che hanno riguardato interventi sull' esistente di entità relativamente modesta, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell' area de quo, sopperiscono in tal senso. Quanto sopra in virtù del fatto che i beni de quo storicamente sono appartenuti all' ETI ex Amministrazione dei Monopoli di Stato, che sino al 23-6-2000 era Amministrazione Statale, dal momento che le opere realizzate direttamente dallo Stato su beni demaniali e non demaniali erano esenti dal regime autorizzativo edilizio. Si evidenzia come per la conformità catastale che trattandosi di beni collabenti non ha alcun senso porsi il problema della conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell' atto di provenienza e nella due diligenze ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si possono esprimere valutazioni sulla regolarità edilizia dei capannoni non collabenti in quanto non è stato possibile reperire le pratiche ad essi afferenti successive a quella allegata alla presente, ad ogni buon conto l' involucro risulta regolare in quanto realizzato con il regime autorizzativo in deroga concesso alle amministrazioni statali

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l' archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi relativi all' edificazione del compendio de quo ma soltanto provvedimenti edilizi che hanno riguardato interventi sull' esistente di entità relativamente modesta, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell' area de quo, sopperiscono in tal senso. Quanto sopra in virtù del fatto che i beni de quo



storicamente sono appartenuti all' ETI ex Amministrazione dei Monopoli di Stato, che sino al 23-6-2000 era Amministrazione Statale, dal momento che le opere realizzate direttamente dallo Stato su beni demaniali e non demaniali erano esenti dal regime autorizzativo edilizio. Si evidenzia come per la conformità catastale che trattandosi di beni collabenti non ha alcun senso porsi il problema della conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell' atto di provenienza e nella due diligence ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 3

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: non si possono esprimere valutazioni sulla regolarità edilizia dei capannoni non collabenti in quanto non è stato possibile reperire le pratiche ad essi afferenti successive a quella allegata alla presente, ad ogni buon conto l' involucro risulta regolare in quanto realizzato con il regime autorizzativo in deroga concesso alle amministrazioni statali

Note sulla conformità edilizia: A seguito delle ricerche svolte presso l' archivio del settore edilizia del Comune di Carrara non è stato possibile reperire titoli abilitativi relativi all' edificazione del compendio de quo ma soltanto provvedimenti edilizi che hanno riguardato interventi sull' esistente di entità relativamente modesta, neppure i documenti contenuti nel Piano Attuativo predisposto nel 2011 per procedere al recupero e alla riqualificazione dell' area de quo, sopperiscono in tal senso. Quanto sopra in virtù del fatto che i beni de quo storicamente sono appartenuti all' ETI ex Amministrazione dei Monopoli di Stato, che sino al 23-6-2000 era Amministrazione Statale, dal momento che le opere realizzate direttamente dallo Stato su beni demaniali e non demaniali erano esenti dal regime autorizzativo edilizio. Si evidenzia come per la conformità catastale che trattandosi di beni collabenti non ha alcun senso porsi il problema della conformità edilizia.

Note generali sulla conformità: Si evidenzia che stante l' impossibilità di reperire presso il comune di Carrara la documentazione che avrebbe dovuto tracciare l' iter autorizzativo del compendio, stante la deroga concessa in tal senso alle amministrazioni statali, si sono svolte ricerche presso l' archivio del catasto di massa carrara in base alle quali si può affermare che già nel 1940 parte del compendio esisteva anche se in forma diversa da quella oggi visibile ed inoltre che il compendio sin d' allora costituiva un unicum. Si evidenzia che è stato possibile reperire presso il Comune di Carrara soltanto una parte delle pratiche edilizie citate nell' atto di provenienza e nella due diligence ad esso allegata.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 4

7.2 Conformità urbanistica:

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | P. Strutt R.U. e P. Recup |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona |



| | |
|---|--|
| | F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tabacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l' attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale. Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Capannoni Collabenti

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tabacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l' attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che



stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale. Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Mensa

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tobacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l' attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale. Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Uffici

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tobacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con |



| | |
|---|--|
| | valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se sì, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l'attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale. Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Blocco Portineria

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tabacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se sì, di che tipo? | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tabacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Altro: | I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l'attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del |



| | |
|--|--|
| | Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale. Si rimanda al CDU allegato. |
|--|--|

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l'attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale. Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Deposito

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tobacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l'attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale. Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 1

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona |



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 153 / 2016

| | |
|---|--|
| | F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tobacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l' attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale.Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 2

Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tobacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se si, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l' attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale.Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 3



Carrara (Massa Carrara) CAP: 54033 frazione: Avenza, via antica massa

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | d.c.c. n.64 del 8-4-98 e sm e d.c.c. 13 del 16-4-12 |
| Zona omogenea: | Utoe 6 - zona industriale art 8 NTA - aree urbane di rec formazart 7 NTA com 2 lett a - aree indust ed artig esistenti art 7 NTA com 2 lett a |
| Norme tecniche di attuazione: | sottozona D1 Industriale/artigianale esistente e di complet ai sensi dell' art. 12 NTA; sottozona F4 Viabilità ai sensi dell' art. 13 NTA; sottozona G2 Verde Pubblico ai sensi dell' art. 14 NTA; Area all' interno del consorzio zona industriale apuana; Area di Recupero per effetto del Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata su area "Ex Tobacco" Vincolistica: Sito di Bonifica di Interesse Regionale; Integrazione del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico; Piano di Gestione del Rischio Alluvioni: area P1,R1, R2 |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | SI |
| Se sì, di che tipo? | su parte del sito è prevista la realizzazione di una viabilità comunale e di un' area adibita a verde pubblico |

Note generali sulla conformità: I potenziali acquirenti del compendio dovranno valutare la fattibilità e l' attuabilità del piano di recupero di cui sopra in vista delle modificazioni che stanno subendo gli strumenti urbanistici del Comune di Carrara, in vista della formazione del Piano Operativo Comunale.Si rimanda al CDU allegato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Capannone 4

Descrizione: di cui al punto **Blocco Capannoni Collabenti**

Si tratta dei due capannoni collabenti, probabilmente realizzati tra gli anni '30 e '40, in particolare il capannone 5 è dotato di strutture verticali ed orizzontali che però risultano in pessimo stato di conservazione ovvero fatiscenti, in quanto i solai sono sfondellati ed interessati da copiose infiltrazioni di acqua meteorica che hanno aggredito i ferri di armatura in maniera irreversibile e distruttiva minandone la stabilità, tanto è vero che lo scrivente ravvisa le condizioni per un crollo molto imminente e probabile; il capannone 6 risulta quasi interamente privo delle strutture orizzontali con le murature residuali fortemente instabili e danneggiate.

I due capannoni sono contigui, pertanto vengono trattati unitamente, anche in virtù delle loro caratteristiche simili che ne determinano la collabenza.

L' accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di XXXXXXXXXX Piena proprietà

XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX



| | |
|--|--|
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato i fabbricati de quo sono due unità collabenti ridotte a ruderi e pertanto prive opere impiantistiche |

Scarichi:

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

Note generali impianti: come anticipato i fabbricati de quo sono due unità collabenti ridotte a ruderi e pertanto prive opere impiantistiche, giova tuttavia ricordare che l' area su cui sorge il compendio appartiene al SIR e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata desunta dalla sagoma dei fabbricati, data l' impossibilità di accedere ai beni a causa del rischio di crolli di porzioni del solaio. Non essendo chiari allo scrivente i costi per la bonifica dell' area, indispensabile per procedere alla demolizione e ricostruzione dei fabbricati collabenti o anche solo al consolidamento delle strutture esistenti, si è ritenuto opportuno procedere ad una valutazione basata sul valore di trasformazione e a limitare fortemente il valore di tali beni a 100 euro/mq, essendo tra l' altro l' importo per la quota degli oneri di urbanizzazione non dovuti più che pareggiato dai costi necessari per procedere alla demolizione dei fabbricati collabenti; la valutazione discende anche dall' alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l' evoluzione che stanno subendo gli strumenti pianificatori del comune di Carrara.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| fabbricato collabente | sup lorda di pavimento | 2.376,00 | 1,00 | 2.376,00 |
| | | 2.376,00 | | 2.376,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 2017

Zona: massa carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni collabenti

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 100

Valore di mercato max (€/mq): 100

Accessori:

| | |
|--------------------|---|
| Blocco | Capannoni |
| Collabenti | Valore a corpo: € 0 |
| 1. Terreno annesso | Note: Le aree scoperte appartenenti ai capannoni e agli altri fabbricati del compendio de quo risultano funzionali allo svolgimento delle potenziali attività che si andranno ad insediare all' interno dei fabbricati, pertanto il loro valore è già riassorbito all' interno di quelli dei fabbricati |

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Blocco Mensa

Si tratta dell' edificio adibito a mensa aziendale, probabilmente realizzato tra gli anni '30 e '40; il fabbricato de quo si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una ampia scala interna. L' accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra gli anni 30 e 40

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio ha ospitato sino al 2007 ██████████ azienda che si occupava della lavorazione del tabacco per la produzione di generi di monopolio di stato, in particolare nei capannoni 1-2-4 si provvedeva all' essiccazione del tabacco, come è possibile evincere dall' utilizzo di vetri oscurati; dopo essere passato nelle mani dell' esecutato il complesso è rimasto inattivo, in vista della sua ristrutturazione urbanistica che avrebbe dovuto portare al recupero dell' area mediante interventi manutentivi tramite il frazionamento dei capannoni 1-2-4 e la demolizione e ricostruzione dei capannoni 2-5-6. Ad oggi il compendio versa in stato di abbandono per quanto riguarda il blocco mensa si riscontrano condizioni di abbandono ma non di fatiscenza. Esternamente il fabbricato si presenta discretamente mentre all' interno sono più evidenti i segni dell' incuria, in particolare si notano il degrado degli intonaci dovuti per il primo metro del pian terreno alla risalita per capillarità e negli altri casi al normale decadimento del materiale e a probabili infiltrazioni meteoriche. Come ricordato il compendio è stato oggetto di ruberie che hanno danneggiato le opere impiantistiche irrimediabilmente del fabbricato de quo.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura materiale: c.a. condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni - Note: non è stato possibile ispezionare le fondazioni

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:



| | |
|--------------------|---|
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: scarse |
| Manto di copertura | coibentazione: inesistente condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime |

Impianti:

Elektriko

condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
- Note: A seguito delle ruberie che si sono verificate nell' immobile, potrebbero essere stati sottratti componenti dell' impianto elettrico indispensabili per garantire il corretto funzionamento e la sicurezza, pertanto non si può dichiarare che l' impianto è a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non noto |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell' impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Riscaldamento:



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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Scarichi:

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

Note generali impianti: visivamente non è stato possibile stabilire l'esistenza di scarichi pericolosi, giova tuttavia ricordare che l'area su cui sorge il compendio appartiene al SIN e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 si è ritenuto opportuno assumere come valore unitario quello massimo previsto per i capannoni ovvero 650 euro/mq, dal momento che questo cespite, pur essendo nettamente diverso dai capannoni per caratteristiche e tipologia, è all'attualità un'entità meramente funzionale ai capannoni e alle attività che potranno essere svolte all'interno degli stessi, stante l'alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l'evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| edificio funzionale ai capannoni | sup lorda di pavimento | 121,00 | 1,00 | 121,00 |
| | | 121,00 | | 121,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio



Periodo: anno 2017

Zona: carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori:

Blocco Mensa

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 0

Note: Le aree scoperte appartenenti ai capannoni e agli altri fabbricati del compendio de quo risultano funzionali allo svolgimento delle potenziali attività che si andranno ad insediare all' interno dei fabbricati, pertanto il loro valore è già riassorbito all' interno di quelli dei fabbricati

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]** di cui al punto **Blocco Uffici**

Si tratta dell' edificio adibito ad uffici aziendali, realizzato in epoca più recente rispetto al nucleo originario del compendio immobiliare ; il fabbricato de quo si sviluppa su due piani fuori terra collegati da una ampia scala esterna in c.a. L' accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **151,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra gli anni 30 e 40

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio ha ospitato sino al 2007 la [REDACTED] azienda che si occupava della lavorazione del tabacco per la produzione di generi di monopolio di stato, in particolare nei capannoni 1-2-4 si provvedeva all' essiccazione del tabacco, come è possibile evincere dall' utilizzo di vetri oscurati; dopo essere passato nelle mani dell' esecutato il complesso è rimasto inattivo, in vista della sua ristrutturazione urbanistica che avrebbe dovuto portare al recupero dell' area mediante interventi manutentivi tramite il frazionamento dei capannoni 1-2-4 e la demolizione e ricostruzione dei capannoni 2-5-6. Ad oggi il compendio versa in stato di abbandono per quanto riguarda il blocco uffici si riscontrano condizioni di abbandono ma non di fatiscenza. Il fabbricato di cui al presente paragrafo esternamente si presenta in discreto stato sebbene sia stato spogliato della lattoneria, anche internamente l' immobile ha subito ruberie che ne hanno compromesso le opere impiantistiche.



**Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:**

| | |
|---------------------|--|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare |
| Fondazioni | - Note: non è stato possibile ispezionare le fondazioni |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|--------------------|---|
| Cancello | tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone |
| Infissi esterni | tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: scarse |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: scarse |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni pieni rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti |
| Pavim. Esterna | materiale: manto bituminoso condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica condizioni: pessime |

**Impianti:
Elettrico**

condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
- Note: A seguito delle ruberie che si sono verificate nell'
immobile, potrebbero essere stati sottratti componenti dell'
impianto elettrico indispensabili per garantire il corretto
funzionamento e la sicurezza, pertanto non si può dichiarare
che l' impianto è a norma

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|--|----------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non noto |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e | NO |



| | |
|------------|---|
| successive | |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Scarichi:

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

Note generali impianti: visivamente non è stato possibile stabilire l'esistenza di scarichi pericolosi, giova tuttavia ricordare che l'area su cui sorge il compendio appartiene al SIN e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 si è ritenuto opportuno assumere come valore unitario quello massimo previsto per i capannoni ovvero 650 euro/mq, dal momento che questo cespite, pur essendo nettamente diverso dai capannoni per caratteristiche e tipologia, è all'attualità un'entità meramente funzionale ai capannoni e alle attività che potranno essere svolte all'interno degli stessi, stante l'alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l'evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| uffici funzionali all'attività dei capannoni | sup lorda di pavimento | 151,00 | 1,00 | 151,00 |
| | | 151,00 | | 151,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017

Zona: carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori:

Blocco Uffici

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 0

Note: Le aree scoperte appartenenti ai capannoni e agli altri fabbricati del compendio de quo risultano funzionali allo svolgimento delle potenziali attività che si andranno ad insediare all' interno dei fabbricati, pertanto il loro valore è già riassorbito all' interno di quelli dei fabbricati

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Blocco Portineria

Si tratta dell' ingresso del compendio immobiliare, anch' esso probabilmente realizzato tra gli anni '30 e '40; il manufatto de quo si sviluppa su di un piano fuori terra, ad oggi è costituito da un porticato e da due portinerie, la prima è costituita da un unico locale mentre la seconda anche di un ingresso e di un wc, vi è inoltre un locale interrato, accessibile solo dall' esterno, nel quale non è stato possibile eseguire alcun sopralluogo stante la presenza di folta vegetazione infestante.

Originariamente il blocco della portineria comprendeva anche due alloggi residenziali poi alienati separatamente.

L' accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di F. [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]



Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra gli anni 30 e 40

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio ha ospitato sino al 2007 la [REDACTED] azienda che si occupava della lavorazione del tabacco per la produzione di generi di monopolio di stato. All' interno la portineria versa in stato di abbandono ma non di fatiscenza, gli intonaci interni ed esterni sono destrutturati a causa dell' incuria e della risalita per capillarità, le opere impiantistiche, limitate ad impianto idraulico-sanitario ed elettrico non offrono alcuna garanzia. all' esterno il fabbricato de quo mantiene ancora parte del suo tono originario pur apprezzandosi l' incuria e l' abbandono.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni - Note: non è stato possibile ispezionare le fondazioni

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **legno** protezione:
tapparelle condizioni: **scarse**

Manto di copertura coibentazione: **inesistente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **marmette di cemento** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
- Note: A seguito delle ruberie che si sono verificate nell' immobile, potrebbero essere stati sottratti componenti dell' impianto elettrico indispensabili per garantire il corretto funzionamento e la sicurezza, pertanto non si può dichiarare che l' impianto è a norma



Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non noto |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Scarichi:

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

Note generali impianti: visivamente non è stato possibile stabilire l'esistenza di scarichi pericolosi, giova tuttavia ricordare che l'area su cui sorge il compendio appartiene al SIN e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 e tenendo conto della scarsa fruibilità del cespite per metratura e conformazione, si è ritenuto opportuno assumere come valore unitario quello minimo previsto per i capannoni ovvero 460 euro/mq, dal momento che questo cespite, pur essendo nettamente diverso dai capannoni per caratteristiche e tipologia, è all'attualità un'entità meramente funzionale ai capannoni e alle attività che potranno essere svolte all'interno degli stessi, stante l'alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l'evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito. La valutazione trae fondamento dall'esiguità della superficie rispetto a quella dei capannoni e anche dal fatto che sull'area su cui insiste il deposito è prevista la realizzazione di una viabilità e di verde pubblico.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| portineria funzionale all'attività dei capannoni | sup lorda di pavimento | 28,00 | 1,00 | 28,00 |
| | | 28,00 | | 28,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017

Zona: carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori:

Blocco Portineria

1. Cantina

posto al piano interrato

Valore a corpo: € 500

Note: non è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile, tale approssimazione è giustificata dal fatto che il bene nell'area in cui è prevista la realizzazione di una viabilità e di verde pubblico

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Deposito**



Si un deposito a se stante rispetto ai capannoni, probabilmente realizzato in epoca più recente, le sue dimensioni sono irrisorie se paragonate a quelle dei capannoni appartenenti al compendio. L'accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **60,00**

E' posto al piano: terra

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

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio ha ospitato sino al 2007 la ██████████ azienda che si occupava della lavorazione del tabacco per la produzione di generi di monopolio di stato, in particolare nei capannoni 1-2-4 si provvedeva all' essiccazione del tabacco, come è possibile evincere dall' utilizzo di vetri oscurati; dopo essere passato nelle mani dell' esecutato il complesso è rimasto inattivo, in vista della sua ristrutturazione urbanistica che avrebbe dovuto portare al recupero dell' area mediante interventi manutentivi tramite il frazionamento dei capannoni 1-2-4 e la demolizione e ricostruzione dei capannoni 2-5-6. Ad oggi il compendio versa in stato di abbandono, il presente bene è completamente avvolto da vegetazione infestante che ne impedisce l' accesso.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**condizioni: **buone****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|----|
| Esiste impianto elettrico | NO |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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



| | |
|--|----|
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
|--|----|

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata stimata dai grafici catastali sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto opportuno ridurre a 400euro/mq il valore unitario dei capannoni, stante l' alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l' evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito. La valutazione trae fondamento dall' esiguità della superficie rispetto a quella dei capannoni e anche dal fatto che sull' area su cui insiste il deposito è prevista la realizzazione di una viabilità e di verde pubblico.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| deposito | sup lorda di pavimento | 60,00 | 1,00 | 60,00 |
| | | 60,00 | | 60,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017

Zona: carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Capannone 1**

Il presente capannone riporta i caratteri tipologici tipici delle architetture industriali degli anni 30 e 40,



Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico

condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**

- Note: A seguito delle ruberie che si sono verificate nell' immobile, potrebbero essere stati sottratti componenti dell' impianto elettrico indispensabili per garantire il corretto funzionamento e la sicurezza, pertanto non si può dichiarare che l' impianto è a norma

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non noto |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell' impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per |



| | |
|--|---|
| | oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |
|--|---|

Scarichi:

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

Note generali impianti: visivamente non è stato possibile stabilire l'esistenza di scarichi pericolosi, giova tuttavia ricordare che l'area su cui sorge il compendio appartiene al SIN e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto opportuno ridurre a 400euro/mq il valore unitario dei capannoni, stante l'alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l'evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito. La valutazione trae fondamento anche dallo stato manutentivo oltre che dalle caratteristiche costruttive dei beni di cui al presente paragrafo ed in particolare dalla modesta altezza interna utile e dalla presenza di una fitta maglia strutturale che rende tali beni maggiormente adatti ad un uso artigianale o commerciale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| industriale e artigianale | sup lorda di pavimento | 3.462,00 | 1,00 | 3.462,00 |
| | | 3.462,00 | | 3.462,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017

Zona: carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori:

Capannone 1

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 0



Note: Le aree scoperte appartenenti ai capannoni e agli altri fabbricati del compendio de quo risultano funzionali allo svolgimento delle potenziali attività che si andranno ad insediare all' interno dei fabbricati, pertanto il loro valore è già riassorbito all' interno di quelli dei fabbricati

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Capannone 2

Il presente capannone riporta i caratteri tipologici tipici delle architetture industriali degli anni 30 e 40, in particolare è stato concepito come un telaio in c.a. a maglia regolare con la copertura piana. Il capannone è incluso tra i capannoni 1 e 3, ma comunque libero sui quattro lati e ben accessibile. Purtroppo le altezze interne sono modeste per insediamenti industriali e risultano più congeniali per attività di tipo artigianale. L' accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [redacted] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **898,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra gli anni 30 e 40

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio ha ospitato sino al 2007 [redacted] azienda che si occupava della lavorazione del tabacco per la produzione di generi di monopolio di stato, in particolare nei capannoni 1-2-4 si provvedeva all' essiccazione del tabacco, come è possibile evincere dall' utilizzo di vetri oscurati; dopo essere passato nelle mani dell' esecutato il complesso è rimasto inattivo, in vista della sua ristrutturazione urbanistica che avrebbe dovuto portare al recupero dell' area mediante interventi manutentivi tramite il frazionamento dei capannoni 1-2-4 e la demolizione e ricostruzione dei capannoni 2-5-6. Ad oggi il capannone versa in stato di abbandono ma non di fatiscenza. Il capannone de quo è interessato da vistosi fenomeni di risalita che ne hanno intaccato gli intonaci, inoltre si registrano infiltrazioni dalle coperture, le opere impiantistiche sono minimali e limitate all' impianto elettrico e comunque non vi è alcuna garanzia sulla loro sicurezza ed efficienza.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni - Note: non è stato possibile ispezionare le fondazioni

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:



Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
 condizioni: **buone**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione:
inesistente condizioni: **scarse**

Manto di copertura coibentazione: **inesistente**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di**
cemento condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elektrico

condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
 - Note: A seguito delle ruberie che si sono verificate nell'
 immobile, potrebbero essere stati sottratti componenti dell'
 impianto elettrico indispensabili per garantire il corretto
 funzionamento e la sicurezza, pertanto non si può dichiarare
 che l' impianto è a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | non noto |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell' impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:



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

Impianto antincendio:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Scarichi:

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

Note generali impianti: visivamente non è stato possibile stabilire l'esistenza di scarichi pericolosi, giova tuttavia ricordare che l'area su cui sorge il compendio appartiene al SIN e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto opportuno ridurre a 400euro/mq il valore unitario dei capannoni, stante l'alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l'evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito. La valutazione trae fondamento anche dallo stato manutentivo oltre che dalle caratteristiche costruttive dei beni di cui al presente paragrafo ed in particolare dalla modesta altezza interna utile e dalla presenza di una fitta maglia strutturale che rende tali beni maggiormente adatti ad un uso artigianale o commerciale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| industriale e artigianale | sup lorda di pavimento | 898,00 | 1,00 | 898,00 |
| | | 898,00 | | 898,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017

Zona: carrara



Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori:

Capannone 2

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 0

Note: Le aree scoperte appartenenti ai capannoni e agli altri fabbricati del compendio de quo risultano funzionali allo svolgimento delle potenziali attività che si andranno ad insediare all' interno dei fabbricati, pertanto il loro valore è già riassorbito all' interno di quelli dei fabbricati

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Capannone 3

Il presente capannone riporta i caratteri tipologici tipici delle architetture industriali degli anni 30 e 40, in particolare è stato concepito come un telaio in c.a. a maglia regolare con le coperture a sheed realizzate tramite volte in c.a. irrigidite da nervature bidirezionali. Purtroppo le altezze interne sono modeste per insediamenti industriali e risultano più congeniali per attività di tipo artigianale. L' accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **3.255,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra gli anni 30 e 40

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio ha ospitato sino al 2007 [REDACTED], azienda che si occupava della lavorazione del tabacco per la produzione di generi di monopolio di stato, in particolare nei capannoni 1-2-4 si provvedeva all' essiccazione del tabacco, come è possibile evincere dall' utilizzo di vetri oscurati; dopo essere passato nelle mani dell' esecutato il complesso è rimasto inattivo, in vista della sua ristrutturazione urbanistica che avrebbe dovuto portare al recupero dell' area mediante interventi manutentivi tramite il frazionamento dei capannoni 1-2-4 e la demolizione e ricostruzione dei capannoni 2-5-6. Ad oggi il capannone versa in stato di abbandono ma non di fatiscenza. Il capannone de quo è interessato da vistosi fenomeni di risalita che ne hanno intaccato gli intonaci, inoltre si registrano infiltrazioni dalle coperture, le opere impiantistiche sono minimali e limitate all' impianto elettrico e comunque non vi è alcuna garanzia sulla loro sicurezza ed efficienza. In particolare la pensilina che collega il cespite ai capannoni collabenti presenta evidenti fenomeni di sfondellamento dei laterizi del solaio e corrosione delle sue barre di armatura con elevato rischio di crollo.



| | |
|------|---|
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto né alle norme passate né a quelle vigenti |
|------|---|

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell'impianto né alle norme passate né a quelle vigenti |

Scarichi:

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

Note generali impianti: visivamente non è stato possibile stabilire l'esistenza di scarichi pericolosi, giova tuttavia ricordare che l'area su cui sorge il compendio appartiene al SIN e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto opportuno ridurre a 400euro/mq il valore unitario dei capannoni, stante l'alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l'evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito. La valutazione trae fondamento anche dallo stato manutentivo oltre che dalle caratteristiche costruttive dei beni di cui al presente paragrafo ed in particolare dalla modesta altezza interna utile e dalla presenza di una fitta maglia strutturale che rende tali beni maggiormente adatti ad un uso artigianale o commerciale.



| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| industriale e artigianale | sup lorda di pavimento | 3.255,00 | 1,00 | 3.255,00 |
| | | 3.255,00 | | 3.255,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017

Zona: carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori:

Capannone 3

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 0

Note: Le aree scoperte appartenenti ai capannoni e agli altri fabbricati del compendio de quo risultano funzionali allo svolgimento delle potenziali attività che si andranno ad insediare all' interno dei fabbricati, pertanto il loro valore è già riassorbito all' interno di quelli dei fabbricati

Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto Capannone 4

Il presente capannone sembra essere stato costruito in epoca più recente rispetto agli altri, in particolare è stato concepito come un telaio in c.a. a maglia regolare con la copertura a volta. Il capannone è stato edificato in aderenza al capannone 3, ma comunque libero su due lati e ben accessibile. Purtroppo le altezze interne più generose di quelle degli altri capannoni sono limitate nella loro fruizione dalla presenza di catene strutturali e quindi anche il presente cespite si presta meglio per insediamenti di tipo artigianale. L' accessibilità al compendio è buona in quanto la via antica massa si trova a ridosso della via massa avenza, un' importante arteria di collegamento tra le zone industriali di massa carrara, inoltre i piazzali presenti all' interno dell' area de quo consentono l' accesso di mezzi di qualunque tipologia.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Superficie complessiva di circa mq **1.939,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: tra gli anni 30 e 40

ha un'altezza utile interna di circa m. 4,80

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio ha ospitato sino al 2007 [REDACTED] azienda che si occupava della lavorazione del tabacco per la produzione di generi di monopolio di stato, in particolare nei capannoni 1-2-4 si provvedeva all'essiccazione del tabacco, come è possibile evincere dall' utilizzo di vetri oscurati; dopo essere passato nelle mani dell' esecutato il complesso è rimasto inattivo, in vista della sua ristrutturazione urbanistica che avrebbe dovuto portare al recupero dell' area mediante interventi manutentivi tramite il frazionamento dei capannoni 1-2-4 e la demolizione e ricostruzione dei capannoni 2-5-6. Ad oggi il capannone versa in stato di abbandono ma non di fatiscenza. Il capannone de quo è interessato da vistosi fenomeni di risalita che ne hanno intaccato gli intonaci, inoltre si registrano infiltrazioni dalle coperture, le opere impiantistiche sono minimali e limitate all' impianto elettrico e comunque non vi è alcuna garanzia sulla loro sicurezza ed efficienza.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura : tipologia: **a volta** materiale: **c.a.** condizioni: **da ristrutturare**

Fondazioni :
- Note: non è stato possibile ispezionare le fondazioni

Strutture verticali : materiale: **muratura** condizioni: **da ristrutturare**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello : tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **buone**

Infissi esterni : tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **ferro** protezione:
inesistente condizioni: **scarse**

Manto di copertura : coibentazione: **inesistente**

Pareti esterne : materiale: **muratura di mattoni pieni** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **scarse**

Pavim. Esterna : materiale: **manto bituminoso** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna : materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **pessime**

Impianti:

Elettrico : condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
- Note: A seguito delle ruberie che si sono verificate nell' immobile, potrebbero essere stati sottratti componenti dell' impianto elettrico indispensabili per garantire il corretto funzionamento e la sicurezza, pertanto non si può dichiarare



che l' impianto è a norma

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | non noto |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell' impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

| | |
|--|--|
| Esiste impianto antincendio | NO |
| Esiste certificato prevenzione incendi | NO |
| Note | come anticipato data la scarsa chiarezza che contraddistingue la storia urbanistico-edilizia del compendio e viste le ruberie che hanno avuto per oggetto il complesso medesimo non è possibile dichiarare la rispondenza dell' impianto nè alle norme passate nè a quelle vigenti |

Scarichi:

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

Note generali impianti: visivamente non è stato possibile stabilire l' esistenza di scarichi pericolosi, giova tuttavia ricordare che l' area su cui sorge il compendio appartiene al SIN e quindi i terreni ad essa appartenenti sono potenzialmente inquinati



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne calpestabili e non ed incrementandole del 50% della superficie delle murature portanti interne e perimetrali. Prendendo a riferimento il primo semestre del 2017 caratterizzato da quotazioni già alquanto ribassate si è ritenuto opportuno ridurre a 400euro/mq il valore unitario dei capannoni, stante l'alea che contraddistingue la realizzazione del piano attuativo del 2011, vista l'evoluzione che sta subendo la pianificazione del comune di Carrara e visti i costi connessi con la bonifica del sito. La valutazione trae fondamento anche dallo stato manutentivo oltre che dalle caratteristiche costruttive dei beni di cui al presente paragrafo ed in particolare dalla modesta altezza interna utile e dalla presenza di una fitta maglia strutturale che rende tali beni maggiormente adatti ad un uso artigianale o commerciale.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| industriale e artigianale | sup lorda di pavimento | 1.939,00 | 1,00 | 1.939,00 |
| | | 1.939,00 | | 1.939,00 |

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: anno 2017

Zona: carrara

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

Accessori:

Capannone 4

1. Terreno annesso

Valore a corpo: € 0

Note: Le aree scoperte appartenenti ai capannoni e agli altri fabbricati del compendio de quo risultano funzionali allo svolgimento delle potenziali attività che si andranno ad insediare all'interno dei fabbricati, pertanto il loro valore è già riassorbito all'interno di quelli dei fabbricati

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

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI



reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, disponibili sui siti internet di agenzie immobiliari operanti sulla zona di Massa Carrara, inoltre sono state acquisite altre perizie di stima aventi per oggetto immobili simili, rese nell'ambito di procedimenti giudiziari.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di massa carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di massa carrara;

Uffici del registro di massa carrara;

Ufficio tecnico di carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzie immobiliari ed osservatori che operano sulla zona di Massa e Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):
Quotazioni Omi che vanno dal primo semestre del 2014 al primo semestre del 2017: capannoni, portineria, mensa, uffici valori da 460 euro/mq a 650 euro/mq;
capannoni collabenti 100 euro/mq;

Altre fonti di informazione: Perizie di stima aventi per oggetto immobili simili, rese nell'ambito di procedimenti giudiziari..

8.3 Valutazione corpi:



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 153 / 2016

Blocco Capannoni Collabenti

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| fabbricato collabente | 2.376,00 | € 100,00 | € 237.600,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 237.600,00 |

Blocco Mensa

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| edificio funz ai capannoni | 121,00 | € 650,00 | € 78.650,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 78.650,00 |

Blocco Uffici

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| uffici funz capannoni | 151,00 | € 650,00 | € 98.150,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 98.150,00 |

Blocco Portineria

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| portineria funz capannoni | 28 | € 460,00 | € 12.880,00 |
| Valore Accessori | | | € 500,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 13.380,00 |

Deposito

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| deposito | 60,00 | € 400,00 | € 24.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 24.000,00 |

Capannone 1

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| industriale e artigianale | 3.462,00 | € 400,00 | € 1.384.800,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.384.800,00 |

Capannone 2

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| industriale e artigianale | 898,00 | € 400,00 | € 359.200,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 359.200,00 |

Capannone 3

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| industriale e artigianale | 3.255,00 | € 400,00 | € 1.302.000,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 1.302.000,00 |

Capannone 4

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| industriale e artigianale | 1.939,00 | € 400,00 | € 775.600,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 775.600,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Blocco Capannoni | Fabbricato [X] con | 2.376,00 | € 237.600,00 | € 237.600,00 |



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 153 / 2016

| Collabenti | annesso annesso | Terreno | | | |
|-------------------|--|--|----------|----------------|----------------|
| Blocco Mensa | Fabbricati per commerciali annesso annesso | costruiti esigenze [D8] con Terreno | 121,00 | € 78.650,00 | € 78.650,00 |
| Blocco Uffici | Fabbricati per commerciali annesso annesso | costruiti esigenze [D8] con Terreno | 151,00 | € 98.150,00 | € 98.150,00 |
| Blocco Portineria | Fabbricati per commerciali annesso annesso | costruiti esigenze [D8] con Cantina | 28,00 | € 13.380,00 | € 13.380,00 |
| Deposito | Fabbricati per commerciali [D8] | costruiti esigenze | 60,00 | € 24.000,00 | € 24.000,00 |
| Capannone 1 | Fabbricati per commerciali annesso annesso | costruiti esigenze [D8] con Terreno | 3.462,00 | € 1.384.800,00 | € 1.384.800,00 |
| Capannone 2 | Fabbricati per commerciali annesso annesso | costruiti esigenze [D8] con Terreno | 898,00 | € 359.200,00 | € 359.200,00 |
| Capannone 3 | Fabbricati per commerciali annesso annesso | costruiti esigenze [D8] con Terreno | 3.255,00 | € 1.302.000,00 | € 1.302.000,00 |
| Capannone 4 | Fabbricati per commerciali annesso annesso | costruiti esigenze [D8] con Terreno | 1.939,00 | € 775.600,00 | € 775.600,00 |

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%) | € 641.007,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 12.688,00 |

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|----------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 3.619.685,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": | € 3.619.685,00 |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": | € 3.619.685,00 |



Allegati

Allegato 1 – documentazione fotografica:
Report Fotografico relativo ai beni

Allegato 2 – documentazione edilizia ed urbanistica:
Concessione Edilizia 37367/6468 rilasciata il 7-10-85: grafici e frontespizio
Concessione Edilizia 27386/7459-90 rilasciata il 24-4-91: grafici e frontespizio
Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Carrara il 21-06-17 e rettificato in data 18-10-17

Allegato 3 – documentazione catastale:
Visure catastali relative ai beni
Planimetrie catastali relative ai beni

Allegato 4 – documentazione ipocatastale:
Visura ipotecaria al 22-11-17

Allegato 5 - Documentazione notarile
Atto di compravendita stipulato dal dott di Pietro Notaio in Ortonovo stipulato in data 20-12-17

Allegato 6 – Fonti relative alla stima
Tabelle OMI dal primo semestre del 2014 al primo semestre del 2017

Allegato 7 - Documentazione relativa allo stato dell' arte relativo al piano di caratterizzazione e alla bonifica dei terreni: carteggio Arpat e Comune di Carrara, pec Geologo Fantoni

Allegato 8 - Rilievo dei beni

Data generazione:
01-12-2017

L'Esperto alla stima
Ing. Christian Innocenti

