

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Siena NPL 2018 S.r.l.**

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 51/2019
data udienza: 23-09-2020

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

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Compendio im-
mobiliare [REDACTED]
[REDACTED] (Fg. 82 Mp. 304-
392)

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/a 54100 Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

BENE: Via Carriona n. 432 – Loc. Piombara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 – Compendio immobiliare (Fig. 82 Mp. 304-392)

1 DATI CATASTALI

Corpo: Compendio immobiliare

Categoria: Opifici [D1]

foglio **82**, particella **304**, indirizzo via Carriona 432 - Carrara, Comune Carrara, categoria D/1, rendita € 29064,40. (Superficie da catasto terreni del mappale 304, mq 15.278)

Categoria: Ente Urbano

foglio **82**, particella **392**, indirizzo via Carriona 432 – Carrara (MS), superficie mq 34,00

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Compendio immobiliare

Possesso: Occupata una sola porzione di laboratorio, ubicata nel lato mare dell'immobile identificato [REDACTED] la lettera D nel rilievo del Perito. Tale porzione di laboratorio risulta occupata dalla ditta [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 07/03/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile, registrato a Massa Carrara il 26/03/2018 al n.1647 serie 1T Tipologia contratto: scadenza annuale, con tacito rinnovo. Allegata al contratto è presente una planimetria, che riporta la parte di immobile concessa in locazione alla ditta [REDACTED] (vedi allegato 3).

Durante i sopralluoghi effettuati, sono risultati occupati anche alcuni ambienti dell'immobile identificato con la lettera B nel rilievo del Perito. Tali ambienti risultano concessi dalla Società [REDACTED] a titolo gratuito al sig. [REDACTED], a seguito di Scrittura privata di comodato gratuito di bene immobile non registrata (vedi allegato 5).

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Compendio immobiliare - Via Carriona 432 Carrara

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Compendio immobiliare - Via Carriona 432 Carrara

Creditori Iscritti: Cassa di Risparmio di Lucca spa, Banca Intesa Spa, banca Monte dei Paschi di Siena spa, Banca Popolare di Verona e Novara s.c.r.l., Banca Toscana S.p.a., Cassa di Risparmio di Carrara spa, Cassa di Risparmio di Firenze spa, Unicredit Banca di Impresa s.p.a., Banca Nazionale del Lavoro spa, Siena NPL 2018 S.r.l.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Compendio immobiliare - Via Carriona 432 Carrara
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Compendio immobiliare - Via Carriona 432 Carrara
Continuità delle trascrizioni riferita al ventennio: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 3.133.900,00

Prezzo in considerazione dello stato di occupato per locazione in essere della porzione di immobile locata alla [REDACTED] (vedi allegato 3): € 3.058.900,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Piombara
Via Carriona, 432

Lotto: 001 - Compendio immobiliare (Fg. 82 Mp. 304-392)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Compendio immobiliare - Via Carriona 432 Carrara (MS)

Opifici [D1] sito in località Piombara, Via Carriona n. 432 Carrara (MS)

Note: Complesso immobiliare comprendente uffici, capannone, tettoie, fabbricati adibiti a magazzini, box, cabina elettrica, refettorio / mensa, oltre all'area esterna. L'accesso principale avviene tramite ingresso direttamente da via Carriona.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio **82**, particella **304**, indirizzo via Carriona 432 – Carrara (MS), categoria D/1, rendita € 29.064,40

Intestazione: [REDACTED], foglio **82**, particella **392**, indirizzo via Carriona 432 – Carrara (MS), superficie mq 34,00

Confini: L'unità identificata al mappale 304 del foglio **82**, oggetto di pignoramento, confina nel lato nord con i mappali 234 – 284, nel lato est e sud col mappale 427, mentre nel lato ovest direttamente con via Carriona.

Il mappale 392 (attualmente ente urbano) ricade in area interna al mappale 304 e nel lato ovest confina in parte col mappale 302 (Cabina Enel di proprietà E-Distribuzione spa).

Quota e tipologia del diritto

Mappale 304 Piena proprietà 100/100 di [REDACTED] -

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Mappale 392 Piena proprietà 100/100 di [REDACTED] -

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: (si analizzano gli immobili con l'ordine della numerazione riportata nella planimetria catastale)

Porzione di immobile identificato col **n.1** nella planimetria catastale e con la sigla D5 nel rilievo del perito (laboratorio e servizi annessi).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce dalla planimetria catastale per:

- diversa distribuzione di divisori, spazi interni e numero e posizione aperture. Allo stato attuale sono presenti una tettoia, due box ed una vasca interrata per raccolta acque di lavorazione, adiacenti al laboratorio nel lato Viareggio e non riportate nella planimetria

catastale.

Porzione di immobile identificato col **n.2** nella planimetria catastale e con la sigla D6 nel rilievo del perito (segheria e servizi annessi).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce dalla planimetria catastale per:

- diversa distribuzione di divisori interni e differenze per alcune aperture e per la presenza di una scala metallica di accesso ad un impianto di depurazione. Allo stato attuale risultano presenti all'interno dell'immobile dei basamenti in calcestruzzo (parzialmente demoliti) ed un canale interrato (ribassamento del piano di calpestio) di raccolta acque di lavorazione, non riportato nella planimetria catastale.

Porzione di immobile identificato col **n.3** nella planimetria catastale e con la sigla D7 nel rilievo del perito (laboratorio).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce dalla planimetria catastale per:

- diversa dimensione di alcune aperture, presenza di un'apertura nello stato attuale che mette in comunicazione la porzione di immobile indicata con la sigla D7, con la porzione di immobile indicata con D6 nel rilievo del perito. Allo stato attuale risultano presenti all'interno dell'immobile due vasche a cielo aperto (ribassamenti del piano di calpestio) ed all'esterno nel lato Spezia una tettoia a sbalzo (identificata con la sigla D1 nel rilievo del perito) non riportate nella planimetria catastale.

Porzione di immobile identificato col **n.4** nella planimetria catastale e con la sigla D8 nel rilievo del perito (laboratorio e servizi annessi).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce dalla planimetria catastale per:

- differenza di alcune altezze, diversa disposizione di divisori interni, inoltre allo stato attuale è presente un soppalco metallico non riportato nella planimetria catastale.
-

Immobile identificato col **n.5** nella planimetria catastale e con la sigla A nel rilievo del perito (fabbricato direzionale / uffici).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce dalla planimetria catastale per:

- diversa distribuzione al piano terra di divisori e spazi interni nel fabbricato direzionale identificato con la lettera "A" nel rilievo del perito, rispetto a quanto si riscontra nell'immobile identificato col n. 5 nella planimetria catastale e realizzazione di apertura di collegamento tra le due porzioni di fabbricato (lato mare e monti del piano terra) che compongono l'immobile. Presenza inoltre di diversa distribuzione di divisori e spazi interni anche al piano primo.

Immobile identificato col **n.6** nella planimetria catastale e con la sigla B nel rilievo del perito (fabbricato direzionale / uffici).

Lo stato attuale rilevato dal perito, risulta completamente diverso da quanto si riscontra nella planimetria catastale

- si rilevano differenze nella sagoma dell'edificio, nella distribuzione e destinazione degli spazi interni, nelle altezze e per la presenza nella planimetria catastale di un piano seminterrato, non riscontrato invece allo stato attuale.

Immobile identificato col **n.7** nella planimetria catastale e con la sigla C nel rilievo del perito (magazzino).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce dalla planimetria catastale per:

- diversa distribuzione di divisori interni, differenze nelle aperture presenti, diversa destinazione, inoltre allo stato attuale risulta presente un piccolo locale adibito a wc ed una zona soppalcata con relativa scala d'accesso (in tale zona non risulta presente il controsoffitto)

Immobile identificato col **n.8** nella planimetria catastale e con la sigla C1 nel rilievo del perito (tettoia).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce dalla planimetria catastale per:

- diverse dimensioni planimetriche e differenza di altezza. La tettoia rilevata dal perito risulta ampliata in lunghezza nel lato Viareggio, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nel lato Spezia una porzione della stessa tettoia, risulta attualmente tamponata su tutti i lati mediante muratura, è stata adibita a magazzino e dotata di porta d'accesso. Infine si evidenzia che allo stato attuale sono presenti due tettoie (identificate con la sigla C2-C3 nel rilievo del perito) non rappresentate nella planimetria catastale e situate nel lato mare della tettoia principale indicata con C1 nel rilievo del perito.

Il manufatto identificato col **n.9** nella planimetria catastale (chiosco pesa) non risulta più presente allo stato attuale e pertanto non è rappresentato nel rilievo del perito

Immobile identificato col **n.10** nella planimetria catastale e con la sigla H nel rilievo del perito (cabina elettrica).

L'immobile costituisce il mappale 392 del foglio 82 del Comune di Carrara ed è adibito a cabina elettrica.

- Lo stato attuale rilevato dal perito, non differisce dalla planimetria catastale. Allo stato attuale, in aderenza all'immobile sopra detto nel lato nord, risulta presente un piccolo locale identificato la sigla H1 nel rilievo del perito, adibito a locale quadro elettrico, non presente nella planimetria catastale, ma comunque ricadente nel mappale 304.

Immobile identificato col **n.11** nella planimetria catastale e con la sigla M nel rilievo del perito (box prefabbricato).

Lo stato attuale rilevato dal perito, non corrisponde dimensionalmente a quanto riportato nella planimetria catastale, dove l'immobile risulta più grande.

Immobile identificato col **n.12** nella planimetria catastale e con la sigla F nel rilievo del perito (box prefabbricato).

Lo stato attuale rilevato dal perito, non corrisponde a quanto riportato nella planimetria catastale, per dimensioni planimetriche e posizione dell'immobile all'interno del mappale 304.

Immobile identificato col **n.13** nella planimetria catastale e con la sigla G nel rilievo del perito (tettoia).

Lo stato attuale rilevato dal perito, non corrisponde dimensionalmente a quanto riportato nella planimetria catastale.

Immobile identificato col **n.14** nella planimetria catastale e con la sigla E nel rilievo del perito (tettoia).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce leggermente per dimensioni planimetriche rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Immobile identificato col **n.15** nella planimetria catastale e con la sigla P nel rilievo del perito (tettoia).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce per dimensioni planimetriche (diversa lunghezza del manufatto) rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Immobile identificato col **n.16** nella planimetria catastale (deposito gas a cielo aperto) e con la sigla N nel rilievo del perito (manufatto in muratura).

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, per dimensioni planimetriche (diversa lunghezza e larghezza del manufatto) presenza del solaio di copertura, presenza di un'apertura nel lato Spezia e di una piccola tettoia a sbalzo nel lato Viareggio.

Immobile identificato col **n.17** nella planimetria catastale (deposito ossigeno liquido a cielo aperto) e con la sigla O nel rilievo del perito.

Lo stato attuale rilevato dal perito, differisce rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, per la presenza della copertura in lamiera.

I manufatti identificati con i **n. 18-19-20** nella planimetria catastale risultano impianti di depurazione la cui presenza è stata riscontrata dal perito durante il sopralluogo

Regolarizzabili mediante: presentazione di tipo mappale per inserimento/aggiornamento della mappa catastale e presentazione di DOCFA per aggiornamento delle planimetrie catastali (previo rilievo architettonico) e per modifica di identificativo relativamente al mappale 392.

Descrizione delle opere da sanare: Vedi quanto sopra riportato per ogni immobile / porzione di immobile.

Presentazione di tipo mappale + DOCFA: € 9.500,00

Oneri Totali: € 9.500,00

Note sulla conformità catastale: Il mappale 392 (attualmente ente urbano) ricade in area interna al mappale 304. Le planimetrie catastali presenti presso il NCEU risalgono al 24/04/1987.

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

Non presenti

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è ubicato in via Carriona al n. 432 a Carrara in località Piombara. L'area occupata dal complesso immobiliare risulta pianeggiante e dista circa 300 metri dalla via Aurelia e circa 600 m dal viale XX Settembre e può definirsi in una posizione favorevole, grazie ad una viabilità di accesso con caratteristiche consone ad attività di tipo industriale e risulta collegata in maniera rapida ed agevole, alle principali arterie viarie extra-urbane, quali la Statale Aurelia S.S.1, Viale XX Settembre e il vicino casello autostradale della A12 Genova-Rosignano.

L'area circostante il compendio immobiliare è caratterizzata da costruzioni con destinazione mista: edilizia residenziale ed opifici dalle caratteristiche simili a quello in esame, sia per tipologia costruttiva che per destinazione di lavorazione. Il traffico della zona risulta in genere regolare e scorrevole, si intensifica nelle ore di punta in corrispondenza della via Aurelia e del viale XX Settembre. Nel lato mare del compendio immobiliare risulta presente la stazione ferroviaria di Avenza-Carrara, mentre nel lato Viareggio a circa 40 metri di distanza, è presente il torrente Carrione.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituito da diversi immobili, tra cui un capannone industriale, laboratori, edifici direzionali adibiti ad uffici, magazzini, cabina elettrica, locali di servizio, tettoie oltre all'area esterna adibita a zone di stoccaggio, parcheggio, aree di manovra e vie di corsa.

Caratteristiche zona: area pianeggiante in località Piombara, nel Comune di Carrara

Area urbanistica: zona con prevalente attività industriale. Parcheggi non presenti lungo via Carriona (sono presenti ampie aree di parcheggio all'interno del compendio immobiliare)

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole (Buona), Farmacie (Buona), Negozi (Buona), Ospedale (media)

Caratteristiche zone limitrofe: uffici/negozi/industriali/residenziali

Importanti centri limitrofi: Complesso Carrara Fiere, Litorale di Marina di Carrara, cave di marmo, Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo.

Attrazioni storiche: Palazzo Cucchiari, Duomo di Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Avenza Carrara 1 Km, Casello autostradale di Carrara 3 Km, Fermata autobus 500 m

3. STATO DI POSSESSO:

Libero.

Solo il laboratorio posto nel lato mare del capannone, identificato con la lettera D5 nel rilievo del perito (Allegato1) risulta occupato (all'epoca del sopralluogo), dalla ditta [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 07/03/2018 per l'importo di euro 3.000,00 con cadenza mensile. Registrato a Massa Carrara il 26/03/2018 ai nn.1647 serie 1T Tipologia contratto: annuale. Il contratto è iniziato in data 1-03-2018 con durata di anni uno e con possibilità di essere prorogato tacitamente di anno in anno salvo disdetta, da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata A/R almeno sei mesi prima di ogni scadenza. Allo stato attuale, non risultano comunicazioni di disdetta, secondo quanto comunicato dalla proprietà dell'immobile e la ditta [REDACTED] alla data della redazione della presente perizia, opera all'interno del laboratorio sopra evidenziato.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Per maggior chiarimento si precisa che il compendio immobiliare risulta libero, con la sola eccezione di una porzione di laboratorio ed una piccola porzione di piazzale, che risultano attualmente locati alla ditta [REDACTED]. con contratto di tipologia "ramo d'azienda" (vedi contratto nell'Allegato 3).

E' presente anche un contratto di comodato gratuito (vedi Allegato 5), in forma di scrittura privata, non registrato, con il quale la Società [REDACTED] concede a titolo gratuito al sig. [REDACTED], alcuni locali presenti all'interno del corpo di fabbrica adibito ad uffici (Fabbricato identificato con la lettera "B" nel rilievo del perito Allegato 1).

Nel corpo di fabbrica identificato con la lettera "C" nel rilievo del perito, all'interno dei locali ad uso magazzino, durante il sopralluogo, erano presenti numerose attrezzature da surf (mute, tavole da surf ecc.), posizionate dalla stessa società eseguita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio di Lucca spa contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 500.000,00.

Note: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005, notaio Guido Lucentini di Carrara rep. 219987. La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 227

- (1. Annotazione n. 543 del 27/04/2010 – integrazione e modifica di patti contrattuali)
- (2. Annotazione n. 1029 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Intesa Spa contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 240.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 notaio Guido Lucentini di Carrara rep. 219987.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 228

- (1. Annotazione n. 1030 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 600.000,00; Importo capitale: € 300.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 notaio Guido Lucentini di Carrara rep. 219987. La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 229

- (1. Annotazione n. 1653 del 13/11/2009 – integrazione e modifica di patti contrattuali)
- (2. Annotazione n. 1031 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banco Popolare di Verona e Novara s.c.r.l. contro [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 810.000,00; Importo capitale: € 410.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 notaio Guido Lucentini di Carrara rep. 219987. La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 230

- (1. Annotazione n. 542 del 27/04/2010 – integrazione e modifica di patti contrattuali)
- (2. Annotazione n. 1032 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Toscana S.p.a.; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 700.000,00; Importo capitale: € 350.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 no-

taio Guido Lucentini di carrara rep. 219987. La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 231

- (1. Annotazione n. 1652 del 13/11/2009 – integrazione e modifica di patti contrattuali)
- (2. Annotazione n. 1033 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio di Carrara spa contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 1.000.000,00; Importo capitale: € 400.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 notaio Guido Lucentini di carrara rep. 219987.

La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 232

- (1. Annotazione n. 1034 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Cassa di Risparmio di Firenze spa; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 720.000,00; Importo capitale: € 360.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 notaio Guido Lucentini di carrara rep. 219987.

La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 233

- (1. Annotazione n. 1035 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Unicredit Banca di Impresa s.p.a. contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 900.000,00; Importo capitale: € 450.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 notaio Guido Lucentini di Carrara rep. 219987.

La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 234

- (1. Annotazione n. 591 del 06/05/2010 – integrazione e modifica di patti contrattuali)
- (2. Annotazione n. 1036 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa contro [REDACTED]

[REDACTED]; Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 924.000,00; Importo capitale: € 550.000,00.

Note: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto del 31/01/2005 notaio Guido Lucentini di Carrara rep. 219987.

La formalità riguarda anche altro soggetto ed immobili.

Iscritta in data 08/02/2005 al Reg. Gen. al n. 1276 - Reg. Part. n. 235

- (1. Annotazione n. 832 del 12/04/2005 – erogazione a saldo)
- (2. Annotazione n. 1037 del 17/10/2019 – restrizione di beni)

Nota: le Annotazioni per restrizione di beni dalla n. 1029 alla 1037 riguardano un immobile identificato catastalmente al foglio 43 mapp. 169 del Comune di Carrara (natura: scuole e laboratori scientifici) estraneo alla presente procedura.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Siena NPL 2018 S.r.l. contro [REDACTED];

Derivante da: verbale di pignoramento trascritto a in data 17/04/2019 al Reg. Gen. n. 3418 Reg. Part. n. 2594; derivante da verbale di pignoramento notificato dall'UNEP

del Tribunale di Massa in data 04/03/2019 rep. 505/2019.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **A favore della massa dei creditori** contro [REDACTED]; Derivante da: domanda giudiziale per decreto di ammissione concordato preventivo trascritto in data 28/11/2011 al Reg. Gen. n. 6911 Reg. Part. n. 4824; nascente da domanda giudiziale per decreto di ammissione concordato preventivo proposta al Tribunale di Massa in data 22/07/2011 rep. 2278.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Tutte le iscrizioni per ipoteca volontaria, riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento (vedi punto 4.2.1) risultano integrate con annotazione per restrizione di beni in data successiva al pignoramento e conseguentemente alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, presente in atti e redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano.

Le annotazioni per restrizione di beni dalla n. 1029 alla 1037 riguardano un immobile identificato catastalmente al foglio 43 mapp. 169 del Comune di Carrara (natura: scuole e laboratori scientifici) estraneo alla presente procedura.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non risulta un condominio

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non risulta un condominio.

Millesimi di proprietà: non appartiene ad un condominio

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'intero compendio immobiliare comprende oltre ai laboratori anche edifici adibiti ad uffici. Non sono presenti tuttavia particolari dotazioni per l'accesso da parte di persone diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna, non risulta un condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non presente

Note Indice di prestazione energetica: Non presente

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] proprietario da ante ventennio ad oggi in forza dei seguenti atti:

- In parte per atto di compravendita a rogito di Notaio Giuseppe Zuccarino, in data 23/12/1941, Rep. N. 10975; registrato a Carrara, in data 12/01/1942, al n. 772 Vol. 116;

trascritto a Massa, in data 23/01/1942, al Reg. Gen. n. 415 Reg. Part. n. 266.

- In parte per atto di fusione per incorporazione nella società [REDACTED], Notaio Giuseppe Zuccarino del 23/12/1942 Rep. 12258 registrato a Carrara il 28/12/1942 al n. 611 vol. 118 e trascritto a Massa il 11/01/1943 ai n. 92/84.
- In parte per atto del 09/06/1986, notaio Anna Maria Carozzi di Arcola, trascritto il 25/06/1986 al Reg. Gen. n. 4473 Reg. Part. 3321 da potere di [REDACTED] nato a Carrara il 02/06/1927

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 1 del 09/01/1968 (vedi Allegato 6.1)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di un fabbricato ad uso segheria marmi (fabb. A)

Numero pratica: 2 del 09/01/1968 (vedi Allegato 6.2)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato uso abitazione del capo segheria e servizi operai (fabb. B)

Numero pratica: 3 del 09/01/1968 (vedi Allegato 6.3)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato da adibirsi ad uso uffici per industria marmifera (fabb. C)

Numero pratica: 4 del 09/01/1968 (vedi Allegato 6.4)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione di fabbricato uso laboratorio marmi (fabb. D)

Variante del 13/01/1970 (variazione di posizione del fabbricato D)

Numero pratica: 55 del 24/05/1971 (vedi Allegato 6.5)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di tettoia e magazzino con servizi igienici - uso industriale

NOTE: Successivamente è stato presentato un progetto di variante in sanatoria (protocollo n° 22664) presentato in data 13 settembre 1982

Numero pratica: 36 del 26/05/1972 (vedi Allegato 6.6)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: installazione di tettoia prefabbricata ad uso industriale

Rilascio in data 26/05/1972 al n. di prot. 9088/415

Numero pratica: 13 del 25/02/1974 (vedi Allegato 6.7)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato ad uso magazzino e tettoia per deposito marmi

Variante del 25/02/1974 (Variante al fabbricato ad uso industriale)

Numero pratica: 372 del 27/03/1980 (vedi Allegato 6.8)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato industriale per uso magazzino

Numero pratica: 373 del 27/03/1980 (vedi Allegato 6.9)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: modifiche al fabbricato industriale per uso laboratorio marmi

Numero pratica: 69 del 06/03/1981 (vedi Allegato 6.10)

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Ampliamento di fabbricato industriale (servizi operai)

Numero pratica: 66 del 28/02/1985 (vedi Allegato 6.11)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: rifacimento copertura e ristrutturazione fabbricato ad uso ufficio

Numero pratica: 230 del 22/09/1988 (vedi Allegato 6.12)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza di costruzione

Note tipo pratica: è presente oltre alla pratica iniziale, la Variante del 24/10/90

Per lavori: ristrutturazione di fabbricato ad uso industriale

Numero pratica: 269 del 12/12/1991 (vedi Allegato 6.13)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ampliamento tettoia ad uso industriale

Numero pratica: 439 del 27/09/1991 (vedi Allegato 6.14)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione edilizia in sanatoria legge 47/85

Per lavori: sanatoria di ampliamento e costruzione di fabbricati industriali

Numero pratica: 477 del 12/07/2002 (vedi Allegato 6.15)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: realizzazione di opere di straordinaria manutenzione

NOTE: la straordinaria manutenzione riguardava:

sostituzione dell'esistente impianto di lucidatura con parziale adeguamento delle strutture di fondazione; - sostituzione del portone di ingresso lato monti con altro idoneo di maggiori dimensioni; - Regolazione della parete di fondo del capannone (sud) per aumentare lo spazio attorno al nuovo impianto

Numero pratica: 793 del 17/12/2003 (vedi Allegato 6.16)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Attestazione di conformità

Note tipo pratica: pratica ai sensi dell'art. 68 del Regolamento edilizio Comunale (opere urgenti di messa in sicurezza) del muro di confine con la via Carriona

Numero pratica: 284 del 22/05/2008 (vedi Allegato 6.17)

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Realizzazione di pensilina a sbalzo

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1] Compendio immobiliare (vedi Allegato 1 Planimetria Generale)

Per poter verificare la conformità edilizia, occorre analizzare singolarmente i vari fabbricati/manufatti che compongono il compendio immobiliare.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Fabbricato indicato con "A" nel rilievo del perito:

Il fabbricato ad uso direzionale/uffici, contraddistinto con la lettera "A" (Vedi Allegato 1 rilievo del perito), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica edilizia C.E. n. 3 del 1968 (Vedi Allegato 6.3)
- Pratica edilizia C.E. n. 66/85 (Vedi Allegato 6.11)
- Condono Edilizio n. 439/91 (Vedi Allegato 6.14)

Occorre però precisare, che nel condono 439/91 viene rappresentato anche tale fabbricato "A", ma non è colorato in rosso e non risulta menzionato nella relazione tecnica, pertanto non è da considerare oggetto di condono. Per verificare la regolarità urbanistica dell'edificio, necessita quindi visionare la Concessione edilizia n. 66/85 (Vedi Allegato 6.11).

La pianta piano terra rappresentata nei grafici dello stato di progetto della C.E. n. 66/85, differisce dallo stato attuale rilevato dal perito, per alcune differenze dimensionali esterne (la lunghezza rilevata dal perito risulta minore di quanto rappresentato nei grafici concessionati, si riscontrano differenze nella distribuzione delle tramezzature interne, nel diverso posizionamento della scala per accedere al piano sottotetto e per la differenza delle destinazioni di alcuni vani presenti. Si evidenzia che nella pianta piano terra della C.E. n. 66/85 il fabbricato risulta composto da due corpi principali non comunicanti tra loro, mentre attualmente un'apertura li collega.

Riguardo il piano sottotetto nel progetto concessionato risulta adibito a reparto archivio, mentre nel rilievo del perito risulta adibito ad uffici, con presenza di un bagno. Nello stato concessionato, sono rappresentati sei ampi lucernari in copertura (tre per falda), mentre allo stato attuale rilevato dal perito, risultano presenti n. 4 lucernari sulla falda di copertura lato Spezia e monti e n. 4 abbaini nella falda lato Viareggio, oltre a due aperture nel lato Spezia (da una delle quali si accede ad una piccola striscia esterna di solaio sottotetto dove risultano presenti altri 6 oblò che illuminano gli ambienti del piano terra). Si evidenzia contrariamente a quanto presente nello stato concessionato, che dalla scala che serve per accedere nello stato attuale agli uffici posti al piano primo, si arriva ad un locale di servizio, dal quale si accede alla soffitta della parte di fabbricato posta lato mare, nella quale il solaio sottotetto, risulta praticabile solo in parte. Tale soffitta e relativo locale di servizio, non risultano presenti nello stato concessionato.

Quanto sopra evidenziato comporta differenze planimetriche e prospettiche rispetto allo stato concessionato.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso il settore Urbanistica del Comune di Carrara e presentazione di pratica sismica in sanatoria presso il Settore Sismica della Regione Toscana.

Descrizione delle opere da sanare: vedi irregolarità sopra riportate

Spese tecniche:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria : € 4.500,00

Pratica di sanatoria per settore sismica: € 4.000,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria. La destinazione ad uso uffici riscontrata al piano sottotetto, non risulta

sanabile, pertanto andrà ripristinata la destinazione ad archivio, riportata nello stato concessionato

Fabbricato indicato con "B" nel rilievo del perito:

Il fabbricato ad uso direzionale/uffici, contraddistinto con la lettera "B" (Vedi Allegato 1 rilievo del perito), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 230/88 (Vedi Allegato 6.12)
- Condono Edilizio n. 439/91 (Vedi Allegato 6.14)

Occorre però precisare, che nel condono 439/91 viene rappresentato anche tale fabbricato "B", ma non è colorato in rosso e non risulta menzionato nella relazione tecnica, pertanto non è da considerare oggetto di condono. Inoltre la planimetria del fabbricato "B" rappresentata nei grafici del condono, risulta totalmente diversa sia dallo stato attuale rilevato dal perito, sia da quanto rappresentato nella pratica edilizia n. 230/88. (Nel grafico del condono relativamente al fabbricato B si riscontra anche una pianta relativa al piano scantinato, che non risulta presente nello stato concessionato e neanche allo stato attuale)

Per verificare la regolarità urbanistica dell'edificio, necessita quindi visionare la Concessione edilizia n. 230/88 (Vedi Allegato 6.12).

Confrontando quindi lo stato attuale, rilevato dal perito, con i grafici allegati alla C.E. 230/88, si riscontrano piccole differenze esterne nella sagoma del fabbricato rientranti nella tolleranza del 2% delle misure progettuali, la differenza di altezza interna (nello stato concessionato $h=280$ cm, mentre allo stato attuale risulta $h=300$ cm) e nella posizione di alcuni divisori ed aperture interne.

Spese tecniche:

Presentazione di pratica per opere già eseguite in difformità al titolo, ma in tolleranza: € 2.900,00

Pratica di sanatoria per settore sismica: € 3.500,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria.

Fabbricato indicato con "C" e tettoia identificata con "C1" nel rilievo del perito:

Il fabbricato ad uso magazzino e l'adiacente tettoia, contraddistinti rispettivamente con le lettere "C" e "C1" nel rilievo del perito (vedi Allegato 1), sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 13/74 + variante (Vedi Allegato 6.7)
- Concessione Edilizia n. 372/80 (Vedi Allegato 6.8)
- Condono edilizio n. 439/91 (Vedi Allegato 6.14)
- Concessione Edilizia n. 269/91 (Vedi Allegato 6.13)

Per verificare la regolarità urbanistica dell'edificio in muratura attualmente ad uso magazzino identificato con la lettera C, necessita visionare l'ultima Concessione edilizia n. 269/91 nella quale il magazzino viene rappresentato con lunghezza di 24 metri e larghezza 8 metri. Anche per la tettoia C1, l'ultimo atto edilizio è la C.E. n. 269/91 nella quale si riscontra che la sua lunghezza è 38,40 metri, con una larghezza di 8 metri e solo nella parte finale va a restringere a 7 metri di larghezza. Nella pratica di condono 439/91 dove viene sanata una porzione di tettoia, si riscontra anche il fabbricato ad uso magazzino identificato con la lettera C nel rilievo del perito (Allegato 1), ma non è colorato in rosso e non risulta menzionato nella relazione tecnica, pertanto non è da considerare parte del condono. In conclusione riguardo al magazzino (edificio C) confrontando i grafici della Concessione Edilizia n. 269/91 con il rilievo del perito, si riscontra che la larghezza dell'immobile rilevata dal perito risulta 815 cm, mentre nei grafici concessionati 800 cm (rientrando quindi nella tolleranza del 2%) e la lunghezza del fabbricato rilevata dal perito risulta 30 metri e non 24 metri come riportato nella pianta allegata alla C.E. 269/91, pertanto la porzione di fabbricato posta lato Viareggio (vano di circa 6 metri ottenuto tamponando una porzione di tettoia), risulta abusiva e non sanabile secondo quanto prescritto dalle N.T.A. - Regolamento Urbanistico - aggiornate a luglio 2017, relative alla sottozona D9. Nella C.E. 269/91 il fabbricato risulta con destinazione officina / magazzino ed è costituito da due soli vani. Nello stato attuale (vedi Allegato 1 rilievo del perito), si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni / tramezzature, diversa dimensione e

posizione delle aperture, si rileva la presenza di un piccolo WC privo di finestra e di un soppalco metallico con relativa scala d'accesso, che necessita demolire in quanto non concessionato. La destinazione del fabbricato rilevata dal CTU, è per tutti i vani presenti come magazzino.

Anche per verificare la regolarità urbanistica della tettoia identificata con la sigla C1 nel rilievo del perito, necessita confrontare lo stato di fatto con la C.E. n. 269/91. Dal confronto, si riscontra che nei grafici concessionati l'ingombro planimetrico della tettoia ha dimensioni diverse rispetto a quanto rilevato dal sottoscritto nello stato attuale (le dimensioni della tettoia C1 attualmente rilevate, rientrano comunque nella tolleranza del 2%).

Si evidenzia che non risultano invece presenti in nessuna pratica edilizia, l'attuale porzione di tettoia avente forma triangolare identificata con la lettera C4 nel rilievo del perito, (situata nel lato Viareggio, che raccorda la tettoia all'adiacente manufatto in muratura "N") e le tettoie indicate con le sigle "C2" e "C3" (la C3 risulta a sbalzo), poste nel lato mare della tettoia C1. Le tettoie C2 e C4 risultano abusive e non sanabili, mentre la tettoia C3 essendo costituita da una struttura a sbalzo, può essere sanata tramite opportune modifiche dimensionali.

Spese tecniche:

Presentazione di pratica edilizia per regolarizzare il fabbricato: € 3.800,00

Pratica presso il settore sismica: € 3.900,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria

Fabbricato identificato con le lettere "D1"- "D2"- "D3"- "D4"- "D5"- "D6"- "D7" e "D8" nel rilievo del perito.

Il fabbricato ad uso laboratorio/segheria + servizi, contraddistinto con le sigle "D1"- "D2"- "D3"- "D4"- "D5"- "D6"- "D7" e "D8" nel rilievo del perito (vedi Allegato 1), è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 55/71 (vedi Allegato 6.5)
- Concessione Edilizia n. 36/72 (vedi Allegato 6.6)
- Concessione Edilizia n. 373/80 (vedi Allegato 6.9)
- C.E. 69/81 (mensa e servizi) (vedi Allegato 6.10)
- Condono edilizio n. 439/91 (vedi Allegato 6.14)
- DIA 477/2002 (vedi Allegato 6.15)
- DIA 284/2008 (tettoia) (vedi Allegato 6.17)

Confrontando lo stato rilevato dal perito (vedi Allegato 1) con quanto rappresentato nelle varie pratiche edilizie, si riscontra che la tettoia indicata con la sigla D2 (tettoia non a sbalzo) ed i box indicati con D3 e D4, risultano abusivi e non sanabili, pertanto necessitano essere demoliti.

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ad uso laboratorio/segheria + servizi, identificato con la lettera D6 -D7-D8 necessita visionare la Concessione edilizia n. 55/71 (vedi Allegato 6.5), il condono edilizio n. 439/91 (vedi Allegato 6.14) e la DIA 477/2002 (vedi Allegato 6.15).

Fabbricato indicato con D6 nel rilievo del perito:

Confrontando lo stato attuale rilevato dal perito, con la concessione edilizia 55/71 (allegato 6.5), si riscontra la presenza di alcune aperture perimetrali non presenti nei grafici concessionati, oltre ad una diversa posizione della tramezzatura interna che delimita la porzione di capannone D6 dall'adiacente D7. In corrispondenza dei locali adibiti a spogliatoio, posti nel lato Viareggio della porzione di capannone D6, si riscontra la presenza di un divisorio interno non riportato sui grafici allegati al condono 439/91.

Fabbricato indicato con D7 nel rilievo del perito:

Confrontando lo stato attuale rilevato dal perito con la concessione edilizia 55/71 (allegato 6.5) e con la DIA 477/2002 (allegato 6.15), si riscontra la presenza di alcune aperture nel lato Spezia del fabbricato non riportate nei grafici della concessione edilizia 55/71, inoltre risulta in diversa posizione la parete di

divisione tra la porzione di capannone D7 e la porzione D6. Nella DIA 477/2002, lo stato attuale differisce dal grafico progettuale presente nella CE 55/71, per la presenza di aperture nel lato Spezia e nella modifica della parete di divisione tra D6 e D7, manca pertanto un passaggio edilizio, che giustifichi tali discrepanze. Nella DIA 477/2002 si riscontra che la dimensione dell'apertura tra il capannone D7 e D8 risulta 470 cm, mentre il perito ha rilevato un'apertura di larghezza 816 cm, con all'interno una colonna d'acciaio, ed ugualmente il portone d'accesso al capannone nel lato monti, nella DIA 477/02 risulta 1040 cm, mentre secondo quanto rilevato dal perito, la sua larghezza è pari a 986 cm.

Rispetto ai grafici allegati alla DIA 477/2002, il perito ha rilevato differenze dimensionali che rientrano però nella tolleranza del 2%.

Fabbricato indicato con D8 nel rilievo del perito:

Confrontando lo stato attuale rilevato dal perito con il condono 439/91 (vedi Allegato 6.14), si riscontra la presenza di un soppalco metallico interno, posto nel lato mare della porzione di capannone D8, non rappresentato sui grafici allegati al condono. Si riscontra inoltre una differenza dimensionale nell'apertura, che mette in comunicazione la porzione di capannone D8 con la porzione D7.

Si riscontrano differenze anche nella porzione di fabbricato in aggetto nel lato Viareggio della zona D8. Più precisamente, nei grafici del condono non è rappresentata una parete divisoria interna. Anche in corrispondenza dei locali adibiti ad ufficio, servizi e spogliatoi, posti nel lato monti della porzione di capannone D8, si rilevano differenze consistenti nella diversa disposizione di alcuni divisori interni e nella differenza di altezza interna di alcuni vani.

Fabbricato indicato con D5 nel rilievo del perito:

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato ad uso laboratorio identificato con la sigla D5 necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con la concessione edilizia 373/80 (vedi Allegato 6.9), mentre il corpo di fabbrica adibito ad ufficio, mensa e servizi, presente nel lato Viareggio della porzione di capannone D5 deve essere comparato con la concessione edilizia 69/81 (vedi Allegato 6.10).

Confrontando i grafici allegati alla CE 373/80 con lo stato rilevato dal perito, inerenti la porzione di capannone identificata con la sigla D5, non si rilevano differenze dimensionali planimetriche, eccedenti la tolleranza del 2%. Si riscontrano però differenze nella posizione delle aperture perimetrali, alcune delle quali non si riscontrano nello stato attuale rilevato dal perito, mentre altre presentano dimensioni diverse, inoltre allo stato attuale si rileva la presenza di tramezzature interne in corrispondenza del lato monti del capannone D5.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica del corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, adibito ad ufficio, mensa, servizi e spogliatoi, presente in aderenza nel lato Viareggio del capannone D5, necessita confrontare il rilievo del perito con la concessione edilizia 69/81 (allegato 6.10). Dal confronto emergono differenze planimetriche della sagoma esterna, ma rientranti comunque nella tolleranza del 2%. Internamente invece si presenta una distribuzione delle tramezzature e delle destinazioni d'uso, ben diversa da quanto rilevato dal perito. Risultano inoltre ben diverse anche la maggior parte delle aperture perimetrali. Nel lato sud-est del capannone D5, risulta presente una vasca interrata a cielo aperto la per raccolta acque di lavorazione, non riportata nelle pratiche edilizie.

Tettoia indicata con D1 nel rilievo del perito:

Per verificare la regolarità urbanistica della tettoia identificata con la sigla D1 necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con la DIA 284/2008 (vedi Allegato 6.17).

Dai grafici allegati alla DIA si riscontra che la tettoia è ubicata in posizione diversa nella facciata lato Spezia del capannone, rispetto a quanto riscontrato dal perito e più precisamente allo stato attuale, la tettoia si sviluppa verso mare per una lunghezza di 20,27 metri a partire dallo spigolo della facciata lato monti del capannone, mentre nella relazione tecnica asseverata della DIA risulta lunga 20 metri e nei relativi grafici è posizionata traslata verso mare di circa 25 metri.

Inoltre la dimensione dello sbalzo riportata nei grafici della DIA è pari a 300 cm, mentre la tettoia rilevata dal perito ha uno sbalzo fisso di 285 cm, oltre ad una porzione mobile, tramite la quale lo sbalzo può arrivare fino a 360 cm.

Spese tecniche:

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria : € 8.800,00

Pratica di sanatoria per settore sismica: € 6.500,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente gli oneri di sanatoria (oneri concessori, sanzioni e diritti di segreteria da versare al Comune di Carrara) in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, una volta presentata la pratica di sanatoria

Tettoia indicata con "E" nel rilievo del perito:

Per verificare la regolarità urbanistica della tettoia identificata con la sigla E necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14).

Confrontando i grafici allegati al condono 439/91 (dove tale tettoia viene individuata con il numero "9") con il rilievo del perito, si riscontrano alcune differenze dimensionali. Più precisamente la dimensione in direzione Viareggio-Spezia rilevata dal perito è cm 904, mentre nei grafici del condono è 920 cm. Per quanto riguarda la dimensione in direzione mare-monti, quella rilevata dal perito è cm 815 mentre nei grafici del condono è riportata pari a 800 cm. Le altezze minime e massime rilevate dal perito sono rispettivamente cm 227 e cm 273, mentre quelle riportate nel grafico del condono sono pari a 225 e 270 cm. Pertanto le variazioni dimensionali rientrano nella tolleranza del 2%.

Box indicato con "F" nel rilievo del perito:

Per verificare la regolarità urbanistica del box identificato con la sigla F necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14).

Nei grafici allegati al condono 439/91 il box risulta individuato con il numero "11" (colorato in rosso) con destinazione deposito attrezzi, ma tale manufatto risulta avere dimensioni completamente diverse rispetto a quello attualmente presente e rilevato dal perito ed è ubicato in diversa posizione (le dimensioni rilevate dal perito sono 310 cm x 600 cm, mentre nei grafici del condono risultano 500 cm x 250 cm ed anche l'altezza risulta diversa). Per quanto sopra detto il box risulta abusivo e non sanabile secondo quanto prescritto dalle N.T.A. - Regolamento Urbanistico - aggiornate a luglio 2017, relative alla sottozona D9.

Note: il box rilevato durante il sopralluogo risulta abusivo e non sanabile, pertanto va demolito e ripristinato con dimensioni e posizione, corrispondenti a quanto riscontrato nel condono 439/91

Tettoia indicata con "G" nel rilievo del perito:

Per verificare la regolarità urbanistica della tettoia identificata con la sigla G necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14).

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nei grafici allegati al condono 439/91 (dove tale tettoia viene individuata con il numero "10") si riscontrano alcune differenze dimensionali. Più precisamente la dimensione in direzione Viareggio-Spezia rilevata dal perito risulta cm 661, mentre nei grafici del condono è 704 cm. Per quanto riguarda la dimensione in direzione mare-monti, quella rilevata dal perito è cm 840, mentre nei grafici del condono è pari a 800 cm. Le altezze minime e massime rilevate dal perito sono pari rispettivamente a cm 221 e cm 268, mentre quelle presenti nel grafico del condono sono pari a 225 e 270 cm. Pertanto, planimetricamente la tettoia allo stato attuale, risulta avere una superficie coperta di dimensioni minori rispetto a quella oggetto di condono.

Spese tecniche:

Presentazione di pratica per rettifica grafici del condono: € 1.200,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente eventuali diritti di segreteria / sanzioni da versare al Comune di Carrara, in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara.

Edificio indicato con "H" (corrispondente al mappale 392) nel rilievo del perito:

Per verificare la regolarità urbanistica del fabbricato identificato con la sigla H necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14).

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nei grafici allegati al condono 439/91 (dove tale fabbricato viene individuato con il numero "14") non si riscontrano particolari differenze dimensionali planimetriche eccedenti la tolleranza del 2%. Si riscontra invece una differenza di altezza esterna sotto gronda, poiché nel grafico allegato al Condono essa risulta 4,45 metri, mentre nello stato attuale rilevato dal perito si riscontra 4,76 metri.

Allo stato attuale è presente inoltre un piccolo locale in muratura (identificato nel rilievo del perito con la sigla "H1"), posto nel lato monti della cabina elettrica e ricadente all'interno del mappale 304, non legittimato con nessuna pratica edilizia e pertanto abusivo e non sanabile.

Note: il manufatto indicato con la lettera H1 risulta abusivo e non sanabile e quindi oggetto di demolizione, mentre il manufatto H necessita essere ripristinato con altezza come da condono, non essendo sanabile l'incremento di volumetria realizzato con la maggiore altezza.

Spese tecniche:

Presentazione di pratica edilizia per ripristino stato concessionato: € 2.700,00

Pratica per settore sismica: € 2.400,00

Tettoia indicata con "L" nel rilievo del perito

La tettoia contraddistinta con la lettera "L" nel rilievo del perito non risulta oggetto di nessuna pratica edilizia, pertanto è priva di legittimità urbanistica.

Tale tettoia risulta non sanabile secondo quanto prescritto dalle N.T.A. - Regolamento Urbanistico - aggiornate a luglio 2017, relative alla sottozona D9.

Note: il manufatto indicato con la lettera L risulta abusivo e non sanabile e quindi oggetto di demolizione.

Box indicato con "M" nel rilievo del perito:

Per verificare la regolarità urbanistica del box prefabbricato identificato con la sigla M necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14)

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nei grafici allegati al condono 439/91 (dove tale box viene individuato con il numero "12"), non si riscontrano differenze dimensionali

Manufatto indicato con "N" nel rilievo del perito

Per verificare la regolarità urbanistica del manufatto identificato con la sigla N necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14).

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto riportato nei grafici allegati al condono 439/91 (dove tale manufatto viene individuato con il numero "2") non si riscontrano differenze nelle dimensioni planimetriche, ma nei grafici del condono il manufatto è privo di copertura, mentre nello stato attuale rilevato dal perito il manufatto è provvisto di una copertura piana costituita da un solaio laterocementizio.

Inoltre nel lato nord del manufatto (lato verso l'adiacente tettoia C1) è presente un'apertura e nel lato Viareggio una piccola tettoia a sbalzo non rappresentate nei grafici allegati al condono 439/91.

Note: necessita demolire il solaio di copertura del manufatto N, la tettoia a sbalzo e tamponare l'apertura adiacente alla tettoia C1 nel lato nord, per ripristinare lo stato legittimato con il condono

Manufatto indicato con "O" nel rilievo del perito

Per verificare la regolarità urbanistica del manufatto identificato con la sigla O necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14).

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nei grafici allegati al condono

439/91 (dove tale manufatto viene individuato con il numero "8"), non si riscontrano differenze nelle dimensioni planimetriche, ma nei grafici del condono il manufatto è dotato di recinzione perimetrale con cancelletto metallico d'accesso e risulta privo di copertura, mentre nello stato attuale rilevato dal perito, il manufatto è provvisto oltre della recinzione perimetrale con cancelletto metallico d'accesso, anche di copertura costituita da lamiera metallica non coibentata, posta su arcarecci e montanti in acciaio.

Note: necessita demolire la struttura di copertura costituita da lamiera metallica non coibentata, del manufatto O, per ripristinare lo stato legittimato con il condono

Tettoia indicata con "P" nel rilievo del perito

Per verificare la regolarità urbanistica della tettoia identificata con la sigla P necessita confrontare lo stato attuale rilevato dal perito (vedi Allegato 1), con il Condono edilizio n. 439/91(vedi Allegato 6.14). Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nei grafici allegati al condono 439/91 (dove tale tettoia viene indicata con il numero "13"), si riscontra che una porzione di tettoia (la parte a nord della stessa) risulta attualmente demolita. Si rileva anche una differenza dimensionale relativamente alla larghezza della tettoia stessa, che nei grafici allegati al condono 439/91 risulta 476 cm, mentre nel rilievo eseguito dal perito è pari a 484 cm, rientrando comunque nella tolleranza del 2%. Per quanto riguarda le altezze minime e massime rilevate dal perito, risultano rispettivamente cm 210 e cm 250, mentre quella massima riportata nel grafico del condono è pari a 265 cm. Pertanto, l'altezza massima della tettoia rilevata dal perito, minore di quella concessionata.

Spese tecniche:

Presentazione di pratica per rettifica grafici del condono: € 1.200,00

Note: Non è al momento quantificabile la somma necessaria inerente eventuali diritti di segreteria / sanzioni da versare al Comune di Carrara, in quanto la quantificazione di tale importo, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara

Totale spese tecniche per presentazione pratiche edilizie: Euro 45.400,00 a cui andranno aggiunti eventuali diritti di segreteria, sanzioni, oneri concessori da versare al Comune di Carrara, in quanto la quantificazione di tale importi, è a carico dell'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Carrara. Per le opere necessarie al ripristino dello stato concessionato dei vari manufatti, vedi computo metrico allegato (Allegato 10).

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 69 del 05/8/2005 e successive varianti
Norme tecniche di attuazione:	NTA Regolamento Urbanistico Delibera del C.C. n. 69 del 05/08/2005 e successive varianti Sottozona D9. Attività produttive di adeguamento
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 69 del 05/8/2005
Norme tecniche di attuazione:	NTA Regolamento Urbanistico Delibera del C.C. n. 69 del 05/08/2005 e successive varianti Sottozona D9. Attività produttive di adeguamento
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI L'immobile oggetto della presente esecuzione ri-

	cade urbanisticamente in UTOE 10, è all'interno della sottozona "D9", è inoltre ricadente in zona soggetta a pericolosità idraulica PIE (per una piccola porzione in PIME), pericolosità geomorfologica G.1 e rientra in PGRA (Piano di Gestione di Rischio Alluvioni) P2-R3 e per la piccola porzione dove presente PIME in P3-R4, inoltre ricade all'interno del PIT (solo rispetto all'alveo canali) e per una porzione è interessata anche dalla fascia di rispetto ferroviario.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	vedi Sottozona D9. Attività produttive di adeguamento

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi conformità Edilizia punto 7.1

Note generali sulla conformità: Zona e vincoli: L'immobile oggetto della presente esecuzione ricade urbanisticamente in UTOE 10, è all'interno della sottozona "D9", è inoltre ricadente in zona soggetta a pericolosità idraulica PIE (per una piccola porzione in PIME), pericolosità geomorfologica G.1 e rientra in PGRA (Piano di Gestione di Rischio Alluvioni) P2-R3 e per la piccola porzione dove presente PIME in P3-R4, inoltre ricade all'interno del PIT (solo rispetto all'alveo canali) e per una porzione è interessata anche dalla fascia di rispetto ferroviario. Come PS si ricade all'interno del sistema funzionale del torrente Carrione.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **Complesso immobiliare - Via Carriona 432 Carrara**

L'area su cui sorge il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, è costituita da un vasto terreno pianeggiante avente forma irregolare. Tale lotto è formato dal mappale 304 del foglio 82 del Comune di Carrara, unitamente al mappale 392 ricadente in area interna al mappale 304. Il mappale 304 ha una superficie catastale di 15.278 mq, mentre il mappale 392 (corrispondente alla cabina elettrica, identificata con la lettera "H" nel rilievo del perito vedi Allegato 1) ha una superficie di 34 mq.

Il mappale 304 comprende diversi corpi di fabbrica con varie destinazioni d'uso (capannone uso segheria, laboratori per marmo, fabbricati direzionali adibiti ad uffici, magazzini, locali tecnici, cabina elettrica, tettoie, box) oltre all'area esterna destinata a deposito marmi, area di manovra, parcheggi, il tutto collegato da un agevole viabilità interna. L'attività principale della società ██████████ Spa, era quella di lavorazione di materiali lapidei, dalla pietra naturale al marmo, dal granito all'onice e alla pietra calcarea.

L'attività produttiva di segagione e lavorazione di materiali lapidei, veniva svolta in un ampio capannone, posto sul lato levante dell'area aziendale (identificato con le sigle D5-D6-D7-D8 nel rilievo del perito), lungo il confine con la ferrovia, composto da tre distinti corpi di fabbrica, realizzati con più interventi edilizi, nel corso del tempo.

La parte direzionale e cioè gli uffici, risultano situati nei fabbricati ubicati in prossimità dell'ingresso lungo

Via Carriona, (identificati con le sigle A e B nel rilievo del perito), anch'essi edificati e ristrutturati in più fasi temporali.

Di seguito si analizzano singolarmente i corpi di fabbrica, che compongono l'intero compendio immobiliare, identificandoli con le sigle che si riscontrano nel rilievo del Perito (vedi Allegato 1).

Fabbricato "A" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

Fabbricato ad uso direzionale adibito ad uso uffici e relativi servizi (vedi foto 33-34-35). La struttura principale del fabbricato risulta mista, mentre il tetto avente tipologia a capanna è costituito da un manto di copertura in lamiera coibentata, che insistono su una struttura mista metallo – legno. Tutto il piano terra è adibito a locali ad uso ufficio, sala riunione e servizi accessori (vedi foto dalla 36 alla 66). Il piano primo è accessibile esclusivamente da una scala interna (vedi foto 67-68), che sbarca su un pianerottolo dal quale si accede alla zona uffici ubicata al piano primo (sottotetto mansardato, vedi foto dalla 69 alla 79). Dal pianerottolo sopra detto di arrivo della scala si accede anche ad un piccolo locale di servizio, dal quale si raggiunge la soffitta (vedi foto dalla 81 alla 84). Tale soffitta risulta praticabile solo nella parte di solaio lato monti, mentre nel lato mare non risulta calpestabile, in quanto in tale zona il solaio sottotetto è costituito da travetti e tavole in laterizio di esile spessore, che non ne consentono la praticabilità (vedi foto 83). Nella porzione di sottotetto adibita ad uffici, le tramezzature sono costituite principalmente da divisori in elementi di alluminio e pannelli/vetro. In corrispondenza della zona uffici al piano sottotetto, sono presenti dei lucernari sulla copertura e delle finestre inserite in abbaini. Una piccola porzione dell'edificio A (quella situata nel lato mare) non risulta mansardata ed in tale zona la copertura è costituita da lastre in fibrocemento (presumibilmente eternit).

I locali presenti all'interno del fabbricato "A" risultano in buono stato di conservazione. Le pavimentazioni degli uffici sono in buona parte in marmo e appaiono di buono stato, sia al piano terra che al piano mansardato. I bagni dotati di ogni accessorio sanitario, sono rifiniti con pavimento e rivestimento in marmo in normale stato di conservazione. Gli infissi risultano in alluminio.

Alcuni ambienti al piano terra sono stati oggetto di allagamento durante l'ultima alluvione dovuta all'esonazione del torrente Carrione. Il perito ha riscontrato durante i rilievi presso l'immobile, che l'impianto di alimentazione elettrico di una porzione di edificio al piano terra e nel sottotetto, risultava non funzionante. Un locale al piano mansardato presentava infiltrazioni d'acqua provenienti dal lucernario posto sulla copertura, ugualmente altre infiltrazioni sono state riscontrate in corrispondenza del soffitto di alcuni ambienti al piano terra e più precisamente in corrispondenza di alcuni "pozzi di luce" (pozzi di luce presenti nel tratto di solaio piano primo, nel lato Spezia vedi foto 85). Anche l'impianto di riscaldamento non risultava completamente funzionante. Al momento del sopralluogo risultavano funzionanti solo gli split collegati a pompe di calore esterne. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative. E' presente un locale tecnico per la caldaia, con accesso esclusivamente dall'esterno.

Fabbricato "B" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica dalla 88 alla 106)

Fabbricato ad uso direzionale adibito principalmente ad uffici con relativi servizi, ad un piano fuori terra. La struttura principale del fabbricato risulta in cemento armato tamponata in laterizio, mentre la copertura è costituita da un solaio orizzontale avente come manto di copertura un'impermeabilizzazione bituminosa. I locali presenti all'interno del fabbricato "B" sono adibiti ad uso ufficio, sala riunione (foto dalla 90 alla 104) e servizi igienici (foto 105-106). E' presente anche un locale tecnico per la caldaia, con accesso esclusivamente dall'esterno. Le tramezzature interne sono costituite in elementi di alluminio e relative pannellature, ad eccezione dei servizi igienici e dell'ufficio posto nel lato mare dove risultano in muratura di laterizio. Gli infissi sono in alluminio e le pavimentazioni sono in marmo ed appaiono in buono stato di conservazione. I bagni, dotati di ogni accessorio sanitario, possiedono pavimenti e rivestimenti in marmo, ma necessitano di interventi di pulizia e ripristino della funzionalità degli scarichi.

Non risulta funzionante l'impianto di riscaldamento/raffrescamento. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Fabbricato "C" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

Il fabbricato identificato con la lettera "C" risulta di forma rettangolare con struttura in muratura portante

(vedi foto 107) e copertura del tipo a capanna, si sviluppa su un unico livello fuori terra ed è suddiviso in più vani adibiti a magazzino, di cui uno quello centrale è caratterizzato da un soppalco metallico corredato di scaletta di accesso allo stesso (vedi foto 113-114).

La struttura a sostegno della copertura risulta costituita da profili metallici, mentre il manto di copertura è costituito da lastre ondulate in fibrocemento, presumibilmente eternit.

E' presente una controsoffittatura in pannelli di lamiera coibentata posta in corrispondenza di tutti i magazzini, tranne quello dove risulta presente il soppalco metallico, nel quale il solaio di copertura risulta a vista ed è costituito da pannelli in truciolare (tipo OSB) con sovrastante lastre ondulate in fibrocemento.

Le partizioni interne sono realizzate alcune in laterizio doppio UNI ed una in pannelli sandwich (spessore 5 cm). Le pavimentazioni sono prevalentemente in gres e in misura minore in marmo.

Attualmente tali locali sono utilizzati come deposito per attrezzature da surf (vedi foto dalla 109 alla 118). In corrispondenza dell'angolo interno monti-Spezia è presente un piccolo servizio igienico con struttura in pannelli prefabbricati (vedi foto 111-112).

La porzione di edificio tamponata in laterizio ed intonacata sul prospetto lato piazzale (posta nel lato Viareggio vedi foto n. 107) è da definirsi abusiva, poiché realizzata in ampliamento all'esistente (tamponando la tettoia adiacente) senza le necessarie autorizzazioni. Anche tale porzione di fabbricato risulta controsoffittata con pannelli in lamiera coibentata ed è adibita ad archivio (vedi foto 119-120). Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Tettoie "C1" – "C2" – "C3" - "C4" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

La tettoia identificata con la sigla "C1" (vedi foto dalla 121 alla 124) risulta di forma regolare, con struttura di sostegno metallica e copertura a capanna (che risulta la prosecuzione della copertura del corpo di fabbrica "C") e manto di copertura in pannelli ondulati in fibrocemento, presumibilmente eternit. Una porzione dell'originaria tettoia è stata tamponata prolungando il corpo di fabbrica "C" nel lato Viareggio, ma tale ampliamento (come sopra già detto) non risulta regolare da un punto di vista urbanistico poiché realizzato senza le necessarie autorizzazioni.

La struttura della tettoia in oggetto (identificata con la sigla C1), allo stato attuale risulta libera da macchinari e complessivamente è in buono stato; solo in alcuni elementi risulta presente ruggine. L'impianto d'illuminazione della stessa, costituito da plafoniere al neon, risulta pericolante con elementi in fase di distacco, alcuni già caduti altri sorretti esclusivamente dal cavo elettrico. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative. Il lato della tettoia che si affaccia sul fosso a nord-est, è delimitato da un muro in cemento armato alto circa 1 m. La pavimentazione presente è in cemento grezzo.

Sul lato piazzale la tettoia C1 presenta due ulteriori tettoie (identificate con la sigla C2 e C3 nel rilievo del perito), di cui una a sbalzo, realizzate con profili in acciaio e sovrastanti lamiere metalliche ed in materiale plastico (vedi foto 121-122). Sia la tettoia "C2" che la tettoia "C3" risultano prive di titolo edilizio, pertanto abusive ed allo stato attuale risultano danneggiate e mancanti di alcune porzioni di copertura.

Fabbricato "D5"- "D6"- "D7"- "D8" con annessi "D1"- "D2"- "D3"- "D4" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica dalla foto 125 alla 194)

Il fabbricato identificato con le lettere D5-D6-D7-D8 nel rilievo del perito (vedi Allegato 1), posto sul lato levante dell'area aziendale, lungo il confine con la ferrovia, è costituito da un grande capannone industriale composto da tre distinti corpi di fabbrica, risultato dell'addizione di più interventi avvenuti in tempi diversi a partire dal 1968 fino al 2008. I tre corpi di fabbrica sono adibiti a laboratori e segheria, integrati con fabbricati di piccola entità che ospitano spazi per locali con destinazione ad uffici, servizi di gestione alle singole lavorazioni, servizi igienici, spogliatoi e locali mensa.

Fabbricato "D5"

La porzione di fabbricato identificata con la sigla D5 è quella posta nel lato mare del capannone ed è adibita a laboratorio (vedi foto 154-160) e corrisponde quasi totalmente alla zona di capannone locata alla società XXXXXXXXXX, vedi contratto nell' Allegato 3.

La porzione di capannone sopra detta, ha una struttura portante in colonne e travi in acciaio ed una copertura ad arco a sesto ribassato, costituita da travi in acciaio con sovrastante manto di copertura in lastre ondulate in fibrocemento presumibilmente Eternit.

La struttura sul perimetro risulta tamponata fino all'altezza di circa 3.20 mt con bozze cementizie, al di sopra del quale, fino alle capriate di copertura, l'edificio è protetto da infissi finestrati in ferro e vetro, che permettono una buona illuminazione naturale. Il serramento di chiusura dell'accesso principale (lato mare) è costituito da un ampio portone a due ante scorrevoli (vedi foto 17) anch'esse finestrate in ferro e vetro, mentre nell'altro accesso lato Viareggio (vedi foto 13) è presente una saracinesca in ferro; risulta presente anche una piccola porta pedonale anch'essa nel lato Viareggio (vedi foto 16).

Internamente il capannone ha un'altezza, in prossimità del colmo di circa 8.40 mt ed una pavimentazione industriale ed è dotato di carroponte. Il laboratorio è dotato di impianto elettrico fuori traccia di tipo industriale e servito da impianto idrico, dei quali non sono stati però forniti i certificati di conformità previsti dalle attuali normative.

In corrispondenza del lato Viareggio è presente un piccolo fabbricato in aderenza al capannone, ad un piano fuori terra con struttura in muratura (vedi foto 13) con copertura piana con sovrastante lamiera grecata, all'interno del quale sono presenti dei locali con diverse destinazioni (un ufficio, una mensa ed alcuni ambienti adibiti a servizi, docce e spogliatoi vedi foto dalla 161 alla 172). In aderenza al capannone nel lato Viareggio verso la ferrovia, sono presenti due box prefabbricati (vedi foto 14-15) semplicemente appoggiati al suolo, che non risultano riportati nelle pratiche edilizie reperite. Sempre su tale lato si riscontra una piccola tettoia identificata con la sigla D2 (vedi foto 16), realizzata in tubolari metallici ed onduline di plastica, ed una vasca interrata a cielo aperto la per raccolta acque di lavorazione, non riportate nelle pratiche edilizie.

Fabbricato "D6"

La porzione di capannone identificata con la sigla D6 è quella posta nella zona centrale del fabbricato, dove in origine risultavano posizionati i telai per la segazione del materiale lapideo. Attualmente tali telai non sono più presenti e gli stessi basamenti in calcestruzzo sui appoggiavano, risultano parzialmente demoliti (vedi foto da 138 a 147).

Il capannone presenta una struttura portante mista costituita da pilastri e setti in cemento armato collegati tra loro ad un'altezza di circa 4 mt, mediante un cordolo perimetrale in c.a., al di sopra del quale si trovano delle colonne in acciaio HEA che sostengono le travature portanti in acciaio della copertura ad arco a sesto ribassato ed il sovrastante manto di copertura in lastre di fibrocemento ondulate curva, presumibilmente Eternit. Internamente il capannone presenta un'altezza in corrispondenza del colmo pari circa a 10,40 metri. La parte superiore delle tamponature perimetrali risulta costituita da infissi finestrati in ferro e vetro, che presentano però molti elementi rotti, danneggiati o in fase di distacco. Per l'accesso al capannone (zona D6) in corrispondenza del lato Viareggio dello stesso è presente una grande apertura (vedi foto 142), mentre nel lato Spezia sono presenti n. 9 grandi aperture (vedi foto 138-141-146-147). Allo stato attuale alcune aperture presentano in sommità delle saracinesche metalliche arrotolate, mentre altre ne sono totalmente prive. Non è stato possibile verificare se le saracinesche presenti siano funzionanti o meno. All'interno del capannone, nel lato Spezia è presente un canale in calcestruzzo, ricavato dal ribassamento del piano di calpestio, realizzato con funzione di raccolta delle acque di lavorazione delle macchine/telai, durante il periodo di attività dell'azienda. Sono inoltre presenti all'interno del capannone D6 due vasche interrate, attualmente a cielo aperto di piccole dimensioni, ma profonde.

Nel lato Viareggio della porzione di capannone D6, è presente una porta di accesso ad un piccolo corpo di fabbrica costituito da una struttura in muratura portante (foto 148), posto in aderenza al capannone, all'interno del quale è presente uno spogliatoio completo di wc, lavabo e doccia. Le condizioni di questi locali sono in stato di abbandono e di degrado (vedi foto dalla 149 alla 153). Una porzione del piccolo corpo di fabbrica invece è accessibile esclusivamente dall'esterno (vedi foto 173) ed ospita un locale spogliatoio con n. 2 locali doccia. Anche questa porzione risulta ammalorata ed in stato di abbandono. (vedi foto dalla 174 alla 177).

Il capannone identificato con la sigla D6 (originariamente costituente la segheria) ed il piccolo fabbricato a servizio dello stesso, presentano impianto elettrico ed idrico completamente danneggiati per vetustà ed anche a seguito di furto di rame subito nel 2014 (vedi Allegato 4) e conseguentemente sono privi dei certificati di conformità previsti dalle attuali normative.

Fabbricato "D7"

La porzione di capannone identificata con la sigla D7, è quella posta nel lato monti e Spezia del fabbricato principale (vedi foto 3-4-6-7). Essa è accessibile tramite una grande apertura posta nel lato monti (vedi foto 193 e 129), oltre che da altre 3 aperture poste nel lato Spezia.

La porzione di capannone D7 è comunicante tramite una porta, con la zona centrale del capannone identificata con D6 e tramite una grande apertura con la porzione di capannone adiacente nel lato Viareggio (zona D8). La zona di capannone D7 che si presenta come un unico vano totalmente libero (vedi foto dalla 128 alla 130) è provvista di un carroponte (vedi foto 129) e presenta un'altezza in corrispondenza del colmo pari circa a 8,10 metri. Anche questa porzione di capannone presenta una tamponatura in bozze di calcestruzzo fino ad un'altezza di circa 3,20 metri, mentre la parte superiore è protetta da infissi finestrati in ferro e vetro, che permettono una buona illuminazione naturale. La struttura del capannone è costituita da colonne e travi in acciaio, con copertura avente tipologia ad arco a sesto ribassato e manto in lastre curve ondulate di fibrocemento, presumibilmente eternit. La pavimentazione risulta in parte di cemento con finitura al grezzo e mancante dove in origine erano presente i macchinari; attualmente si riscontra nella pavimentazione la presenza di due ribassamenti di forma quadrata. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti elettrico ed idrico previsti dalle attuali normative. Nel lato Spezia del capannone è presente una tettoia a sbalzo identificata con la sigla D1 (vedi foto 192-193-194). Tale tettoia è costituita da una struttura metallica a sbalzo, prolungata tramite un'ulteriore porzione di sbalzo variabile, in quanto mobile su guide. La copertura della porzione fissa di tale tettoia è costituita da lamiera metalliche, mentre la copertura di quella mobile da lastre in plastica.

Fabbricato "D8"

La porzione di capannone identificata con la sigla D8 è situata nel lato monti - Viareggio del fabbricato principale. (vedi foto 6). Esso è accessibile da una grande apertura dotata di saracinesca metallica, posta nel lato monti (vedi foto 6). Come sopra detto la zona D8 è comunicante con la zona D7 tramite un'ampia apertura interna. Anche la zona di capannone indicata con D8 si presenta principalmente come un unico vano libero e dotato anch'esso di carroponte (vedi foto dalla 131 alla 134) e presenta un'altezza in corrispondenza del colmo pari circa a 7,70 metri. Nel lato mare del vano principale della zona D8, si riscontra un soppalco metallico (vedi foto 134), mentre nel lato Viareggio è presente una sporgenza del corpo di fabbrica che ospita un vano con una grande apertura verso l'esterno, dotata di avvolgibile metallico danneggiato (vedi foto 137) ed un locale provvisto di lavabo (vedi foto 136). Sopra a tali ultime zone è presente un box prefabbricato (vedi foto 135), accessibile esclusivamente dall'esterno, mediante scala e pianerottolo metallici (vedi foto 178). In tale box sono ubicati due vani adibiti originariamente a refettorio/mensa. Dal lato monti del vano principale della zona D8 si accede inoltre ad una porzione di fabbricato in muratura ad un piano fuori terra (vedi foto 179), adibita a zona uffici con relativo servizio igienico (vedi foto dalla 183 alla 188). Alcuni ambienti del manufatto in muratura ad un piano fuori terra sono invece accessibili solo dall'esterno e sono adibiti a spogliatoio e wc (vedi foto 179-180-181-182).

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti elettrico ed idrico previsti dalle attuali normative.

Tettoia "E" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

La tettoia "E" risulta situata nel lato Spezia del lotto ed è formata da una struttura metallica, con copertura a doppia falda spiovente verso il centro, costituita da lamiera metalliche (vedi foto 195-196). Allo stato attuale gli elementi metallici presentano segni diffusi di ruggine.

Box "F" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

Il box "F" risulta situato nel lato Spezia del lotto ed è posto immediatamente a mare della tettoia E. E' costituito da una struttura prefabbricata in lamiera ed è dotato di porta basculante. La copertura è ad unica falda, spiovente verso il lato strada (vedi foto 197-198).

Tettoia "G" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

La tettoia "G" risulta situata nel lato Spezia del lotto ed è formata da una struttura metallica, con copertura

a doppia falda spiovente verso il centro, costituita da lamiere metalliche (vedi foto 199-200-201). Allo stato attuale gli elementi metallici presentano segni diffusi di ruggine).

Edificio "H" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

L'edificio H risulta situato in prossimità dell'angolo mare-Spezia del lotto e realizzato in adiacenza all'immobile di proprietà dell'Enel (cabina Enel mappale 302). E' un fabbricato con struttura portante in muratura ad un piano fuori terra, avente copertura piana (vedi foto 202-203-204-205).

Il fabbricato H è dotato di 2 aperture di accesso, una nel lato mare ed una nel lato monti ed è adibito a cabina elettrica. Al suo interno sono presenti infatti trasformatori e dotazioni elettriche (vedi foto 209 e 211). La tamponatura del fabbricato presenta delle lesioni in particolar modo nel lato mare dello stesso (vedi foto 206-207-210). Sono presenti all'interno dell'immobile zone oggetto d'infiltrazioni d'acqua piovana, provenienti dalla copertura (vedi foto 210).

Edificio "H1" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

L'edificio identificato con la sigla H1 risulta essere un piccolo vano (non risulta autorizzato da alcun titolo edilizio), con un'unica porta di accesso e con copertura piana, realizzato in aderenza all'edificio H, più precisamente nel lato monti dello stesso. La struttura di tale vano che ospita il quadro elettrico, ha subito una rotazione rispetto all'immobile adiacente, presumibilmente a seguito di un cedimento fondazionale ed attualmente risulta presente un'evidente fessura di stacco tra i corpi di fabbrica (vedi foto 208).

Tettoia "L" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

La tettoia identificata con la sigla L risulta situata in corrispondenza dell'angolo mare-Spezia del lotto (vedi foto 212-213). Ha una struttura costituita da elementi in acciaio ed una copertura in lamiera metallica ad unica falda, spiovente verso il lato Spezia. Tale tettoia, tamponata nel lato Spezia e mare mediante lamiera metallica, non risulta autorizzata da alcun titolo edilizio.

Box "M" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

Il box identificato con la lettera M, costituito da una struttura in profilati metallici con pareti e copertura in pannelli sandwich, risulta situato centralmente tra il fabbricato A ed il fabbricato B (vedi foto 214-215). Tale box è di tipo prefabbricato ed allo stato attuale presenta alcuni segni di degrado.

Manufatto "N" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

Il manufatto identificato con la lettera N è costituito da un unico vano, tamponato su tre lati mediante muratura di bozze in calcestruzzo (vedi foto 216-217) ed è dotato di copertura piana costituita da un solaio in latero cemento tipo bausta. Nel lato Spezia è presente un'apertura di comunicazione con l'adiacente tettoia C1, mentre nel lato Viareggio il manufatto è dotato di una piccola tettoia a sbalzo (pensilina) con sovrastante ondulina in plastica. Si evidenzia che per il manufatto N, il solaio di copertura, l'apertura lato Spezia e la pensilina lato Viareggio sono prive di titolo edilizio (vedi regolarità edilizia).

Manufatto "O" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

Il manufatto identificato con la lettera O è costituito da un basamento in calcestruzzo ed un muretto perimetrale sovrastante (h muretto circa 40 cm) realizzato con bozze in calcestruzzo, sopra al quale è posizionata una recinzione in grigliato metallico. Superiormente è dotato di copertura costituita da lamiera metallica, posta su elementi trasversali in scatolare d'acciaio (vedi foto 218-219). Nel lato Spezia del manufatto è presente un cancelletto di accesso.

Originariamente il manufatto era destinato al deposito delle bombole di ossigeno.

Si evidenzia che la copertura è priva di titolo edilizio (vedi regolarità edilizia).

Tettoia "P" (vedi Allegato 1 rilievo del perito ed Allegato 2 documentazione fotografica)

La tettoia identificata con la lettera P risulta situata nel lato monti-Spezia del lotto. E' una tettoia costituita da una struttura metallica con copertura ad unica falda e spiovente verso il lato Spezia, costituita in lastre ondulate di materiale plastico che risultano molto danneggiate (vedi foto 220-221). Allo stato attuale gli elementi metallici presentano evidenti segni di ruggine).

Tale tettoia "P" risulta più corta rispetto alle dimensioni legittimate (vedi regolarità edilizia).

1. Quota e tipologia del diritto

Mappale 304 Piena proprietà 100/100 di [REDACTED] -

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Mappale 392 Piena proprietà 100/100 di [REDACTED] -

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

La superficie complessiva dell'area su cui sorge il compendio immobiliare è di circa mq **15.312** (mappale 304 + mappale 392).

Stato di manutenzione generale dell'intero compendio immobiliare: necessita di interventi di ristrutturazione.

Condizioni generali del compendio immobiliare: il compendio risulta molto ampio e per analizzare le sue condizioni generali, necessita diversificarlo nei vari corpi di fabbrica che lo compongono.

Fabbricato "A" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il fabbricato identificato con la lettera "A" nel rilievo del perito, adibito ad uffici, risulta in discreto stato di conservazione. La struttura e le rifiniture quali intonaci, rivestimenti, pavimenti ed infissi sono in buono stato. Si rilevano problematiche nella coibentazione della copertura in corrispondenza della soffitta, in quanto tale coibentazione, costituita presumibilmente da teli in lana di vetro / lana di roccia, risulta in fase di distacco e danneggiata. Si rilevano inoltre in corrispondenza di alcuni ambienti al piano terra, fenomeni diffusi di umidità di risalita. Un'ulteriore problematica riscontrata riguarda gli impianti. Più precisamente l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è funzionante solo per gli elementi alimentati mediante pompa di calore, mentre invece risulta non funzionante per gli elementi radianti alimentati dalla caldaia, che al momento del rilievo risultava inutilizzabile. Riguardo l'impianto elettrico, al momento dei sopralluoghi eseguiti dal perito, non risultava funzionante nella porzione lato monti del piano terra e del piano primo. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Fabbricato "B" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il fabbricato identificato con la lettera "B" nel rilievo del perito, adibito ad uffici, risulta in discreto stato di conservazione. La struttura e le rifiniture quali intonaci, rivestimenti, pavimenti ed infissi sono in buono stato, solo in corrispondenza di alcuni ambienti, si riscontrano piccoli fenomeni diffusi di umidità di risalita. Non si riscontrano particolari problematiche ad eccezione dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento che non risulta funzionante. Per quanto riguarda i locali adibiti a servizi igienici ed antibagno, al momento dei sopralluoghi del perito, risultavano in pessimo stato igienico e con l'impianto di adduzione acqua e scarico necessari di interventi di ripristino. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Fabbricato "C" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il fabbricato identificato con la lettera "C" nel rilievo del perito, adibito a magazzino, non risulta intonato esternamente, ma internamente è in discrete condizioni di conservazione. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Tettoia "C1" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La tettoia identificata con la sigla "C1" nel rilievo del perito, risulta in discreto stato conservativo, con manto di copertura in pannelli ondulati in fibrocemento, presumibilmente eternit. Appare invece in pessimo stato l'impianto elettrico / d'illuminazione della stessa, in quanto fortemente danneggiato e privo del certificato di conformità previsto dall'attuale normativa. Durante il rilievo, il perito ha riscontrato che il corrente inferiore di una capriata di copertura, risulta tagliato e mancante per una parte.

Tettoie "C2" e "C3" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La tettoia identificata con la sigla "C2" risulta in discreto stato conservativo, mentre la tettoia identificata

con la sigla "C3" riporta un manto di copertura in lastre di materiale plastico danneggiate. Entrambe le tettoie C2 e C3, come già evidenziato, non risultano regolari dal punto di vista urbanistico.

Porzione di fabbricato "D5" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La porzione di capannone adibito a laboratorio e gli annessi locali accessori, identificata con la sigla D5 nel rilievo del perito, risulta in normale stato di conservazione. Il manto di copertura in lastre curve ondulate di fibrocemento presumibilmente amianto, non risulta danneggiato ed anche la struttura e le tamponature non riportano segni particolari di danneggiamenti, oltre al normale degrado dovuto alla vetustà degli stessi. Il corpo di fabbrica adibito ad ufficio, mensa, servizi e spogliatoi annesso al laboratorio D5, risulta anch'esso in discreto stato conservativo, ad eccezione di una parte degli intonaci, che presentano evidenti segni di degrado, dovuti allo stato di abbandono ed all'umidità di risalita. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Porzione di fabbricato "D6" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La porzione di capannone adibita originariamente a segheria e gli annessi locali accessori, identificata con la sigla D6 nel rilievo del perito, è risultata al momento dei sopralluoghi del perito, in stato di completo abbandono. Sono presenti dei basamenti in cemento armato parzialmente demoliti, originariamente a sostegno di macchinari (telai) per la lavorazione del marmo ed i locali accessori annessi al fabbricato D6, risultano in completo stato di abbandono, con intonaci completamente degradati a seguito di infiltrazioni d'acqua ed umidità di risalita. L'ampio locale impiegato originariamente per la segagione del materiale lapideo, risulta in stato di disordine e di completo abbandono. Le chiusure delle numerose aperture in tale zona, costituite originariamente da saracinesche metalliche, sono mancati o danneggiati e le superfici vetrate risultano danneggiate in molti punti. Il manto di copertura in lastre curve ondulate di fibrocemento, risulta presumibilmente di amianto. Tutti gli impianti presenti all'interno del fabbricato D6 risultano danneggiati ed inutilizzabili.

Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Porzione di fabbricato "D7" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La porzione di capannone adibita a laboratorio, identificata con la sigla D7 nel rilievo del perito, risulta in un sufficiente stato di conservazione. Il manto di copertura in lastre curve ondulate di fibrocemento presumibilmente amianto, non risulta danneggiato ed anche la struttura e le tamponature presenti non riportano segni particolari di danneggiamenti, oltre al normale degrado dovuto alla vetustà degli stessi. Si evidenzia che le vie di corsa del carroponente non risultano idoneamente bullonate / saldate alle strutture verticali presenti. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti previsti dalle attuali normative.

Porzione di fabbricato "D8" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La porzione di capannone adibita a laboratorio con annessi locali accessori, identificata con la sigla D8 nel rilievo del perito, risulta in mediocre stato di conservazione. Il manto di copertura in lastre ondulate curve di fibrocemento presumibilmente amianto, risulta danneggiato in alcuni punti, mentre la struttura e le tamponature (in bozze non intonacate nella parte adibita a laboratorio), non riportano segni particolari di danneggiamenti, oltre al normale degrado dovuto alla vetustà degli stessi. Il corpo di fabbrica adibito ad uffici, annesso alla porzione di capannone D8, risulta anch'esso in mediocre stato conservativo, mentre i locali accessori accessibili dall'esterno ed adibiti a servizi e spogliatoio, presentano segni di degrado dovuti allo stato di abbandono, all'umidità di risalita e ad infiltrazioni provenienti dal solaio di copertura. La porzione di fabbricato D8, adibita a magazzino nel rilievo del perito e posta nel lato Viareggio, non mostra particolari problematiche per quanto riguarda le strutture, ma presenta una saracinesca metallica danneggiata e non più utilizzabile. Sopra questa zona al piano primo, è presente un box prefabbricato suddiviso in due vani, raggiungibile tramite una scala metallica esterna, che sbarca su una piccola terrazza realizzata con struttura in ferro e grigliato metallico.

Tettoia "D1" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La tettoia "D1" risulta in condizioni generali mediocri. Gli elementi metallici che la costituiscono presentano segni di ruggine diffusa, con il manto di copertura costituito in parte di lamiera metallica ed in parte in la-

stre di plastica

Tettoia "D2" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La tettoia D2 risulta realizzata mediante una struttura metallica precaria e presenta una copertura in lastre di plastica.

Box "D3" e "D4" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

I box D3 e D4 risultano in buone condizioni esternamente. Non è stato possibile accedere al loro interno, per la presenza di materiali accatastati.

Tettoia "E" e tettoia "G" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Le tettoie "E" e "G" risultano entrambe in mediocre stato di conservazione. Presentano unicamente segni diffusi di ruggine sulle strutture metalliche che le compongono.

Box "F" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il Box F risulta in buone condizioni generali.

Fabbricato "H" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il fabbricato identificato con la lettera "H", corrispondente alla particella 392, è adibito a cabina elettrica. La struttura del manufatto, in muratura, presenta in corrispondenza del lato mare delle lesioni, visibili sia internamente che esternamente. Dall'interno del locale sono visibili anche delle infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla copertura piana.

Fabbricato "H1" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il fabbricato identificato con la lettera "H1" è adibito a locale quadro elettrico. L'intera struttura del piccolo manufatto, in muratura, presenta una rotazione dovuta presumibilmente ad un cedimento fondazionale, con conseguente distacco dal corpo di fabbrica adiacente (cabina di proprietà enel). All'esterno nel lato Spezia, si riscontra la presenza di intonaco deteriorato ed infiltrazioni in corrispondenza della gronda

Tettoia "L" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La tettoia identificata con la lettera "L" risulta in discreto stato di conservazione. La copertura ed il tamponamento laterale presente su due lati, risultano costituiti da lamiera metalliche grecate zincate. La struttura metallica presenta segni diffusi di ruggine.

Box "M" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il box prefabbricato identificato con la lettera "M" risulta in mediocre stato di conservazione, presentando segni localizzati di degrado.

Manufatto "N" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il manufatto identificato con la lettera "N", risulta in buono stato di conservazione. Le pareti in bozze di calcestruzzo ed il solaio laterocementizio di copertura, risultano privi d'intonaco.

Manufatto "O" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

Il manufatto identificato con la lettera "O", risulta in normale stato di conservazione.

Tettoia "P" (vedi allegato 1 rilievo del perito)

La tettoia identificata con la lettera "P" risulta in pessimo stato di conservazione. La struttura metallica presenta segni diffusi di ruggine ed il manto di copertura costituito da onduline in plastica risulta fortemente danneggiato e mancante in alcune zone.

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

Cancello (d'ingresso al compendio immobiliare) tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **acciaio** apertura: **manuale**
condizioni: **da restaurare** (presenza marcata di ruggine)

Infissi esterni**Fabbricato "A":**

tipologia: ante a battente e fisse
materiale: alluminio
protezione: inferriate metalliche lato strada via Carriona
materiale inferriate: ferro
condizioni: discrete

Fabbricato "B":

tipologia: ante a battente, fisse e scorrevoli
materiale: alluminio
protezione: inferriate metalliche lato strada via Carriona
materiale inferriate:
ferro condizioni: discrete

Fabbricato "C":

tipologia: ante a battente
materiale: alluminio
protezione: stecche di alluminio posizionate direttamente sull'infisso
condizioni: buone

Fabbricato "D5"**Zona adibita a laboratorio:**

tipologia:
-portone lato mare a due ante scorrevoli
-apertura laterale posta lato Viareggio costituita da serranda in acciaio zincato
materiale: ferro/vetro per il portone lato mare – metallo per la serranda lato Viareggio.
Infissi: costituiti da vetri singoli fissi, su telaio metallico
protezione infissi: inferriate non presenti
condizioni: sufficienti

Zona ufficio, mensa, servizi e spogliatoi relativi al fabbricato D5:

tipologia: ante a battente
materiale: alluminio
protezione: inesistente
condizioni: sufficienti

Fabbricato "D6"**Zona ex segheria:**

tipologia: vetrate fisse (vetro singolo) su telaio in ferro, poste tra la tamponatura e la copertura
protezione infissi: inferriate inesistenti
in corrispondenza delle aperture d'ingresso poste lato Spezia e Viareggio, gli infissi (costituiti da serrande metalliche) risultano danneggiati o totalmente mancanti

Zona servizi e spogliatoi con accesso dal fabbricato D6:

tipologia: apertura a vasistas
materiale: ferro - vetro

protezione: inferriate non presenti

condizioni: pessime

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno relativi al fabbricato

D6:

tipologia: apertura a vasistas

materiale: alluminio - vetro

protezione: inferriate inesistenti

condizioni: pessime

Fabbricato "D7"

Zona laboratorio:

tipologia: portone lato monti a due ante a libro, porte metalliche scorrevoli nel lato Spezia

materiale: pannelli coibentati per il portone a libro posto nel lato monti, porte in metallo per le tre aperture nel lato Spezia

protezione: inferriate non presenti

condizioni: buone per il portone lato monti; da restaurare le porte metalliche lato Spezia

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

tipologia: ingresso lato monti e lato Viareggio dotati di serranda metallica (avvolgibile)

materiale: stecche metalliche

protezione: inesistente

condizioni: necessitano di interventi di manutenzione. Quella lato Viareggio necessita di essere riparata

Zona uffici relativi al fabbricato D8:

tipologia: porta d'ingresso e finestre a battente

materiale: porta d'ingresso in alluminio e vetro – finestre in legno e vetro singolo – persiane in alluminio

protezione: per le finestre sono presenti le persiane, ma non le inferriate, mentre la porta d'ingresso è dotata di stecche di alluminio

condizioni: sufficienti per gli infissi in alluminio, da ristrutturare gli infissi in legno.

Zona servizi e spogliatoio relativi al fabbricato D8 con accesso dall'esterno:

tipologia: porte a battente

materiale: porte esterne in lamiera metallica – persiana fissa per il locale spogliatoio

protezione: inesistente

condizioni: porte da ristrutturare

Zona refettorio box prefabbricato al piano primo relativi al fabbricato D8:

tipologia: porte a battente – finestre a sporgere

materiale: alluminio e vetro

protezione: stecche di alluminio presenti nell'infisso poste a protezione delle parti vetrate

condizioni: da ristrutturare, mancanza di vetro per la porta

Edificio "H" (cabina elettrica)

tipologia: porte a battente (a doppia anta)

materiale: ferro

protezione: inesistente

Note: sono presenti anche due punti luce fissi costituiti da mattoni in vetrocemento.

condizioni: sufficienti

Edificio "H1" (vano quadro elettrico)

tipologia: porte a battente (a singola anta)

materiale: ferro

protezione: inesistente

condizioni: discrete

Box "M"

tipologia: porta a battente (a singola anta) e finestre a due ante scorrevoli

materiale: alluminio e vetro

protezione: stecche di alluminio presenti direttamente sugli infissi

condizioni: sufficienti

Infissi interni

Fabbricato "A":

tipologia: ante a battente

materiale: alluminio e vetro

condizioni: buone

Fabbricato "B":

tipologia: ante a battente

materiale: tamburate

condizioni: discrete

Fabbricato "C":

inesistenti

Fabbricato "D5" zona uffici-mensa- servizi e spogliatoio:

tipologia: ante a battente

materiale: alluminio-vetro / alluminio-pannellature

condizioni: per alcuni infissi condizioni discrete, per altri necessita il loro restauro

Fabbricato "D6"

Zona servizi e spogliatoi con accesso dalla segheria:

tipologia: ante a battente

materiale: tamburate

condizioni: pessime da demolire

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno:

infissi interni inesistenti

Fabbricato "D7"

Infissi interni non necessari

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

Infissi interni non necessari

Zona uffici:

tipologia: a battente

materiale: alluminio e pannellature

condizioni: sufficienti

Note: l'unica porta interna presente è quella del locale bagno

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

Infissi interni inesistenti

Zona refettorio box prefabbricato al piano primo:

Infissi interni inesistenti

Manto di copertura

Fabbricato "A"

materiale: pannelli di lamiera grecata (non noto se coibentata o meno)
coibentazione applicata nell'intradosso (all'interno della soffitta): in lana di vetro/roccia

condizioni: richiede importanti interventi di ripristino la coibentazione nella zona della soffitta.

Fabbricato "B"

materiale: guaina bituminosa (posta su copertura piana)

coibentazione: non noto se presente sotto alla guaina

condizioni: il perito ha riscontrato in un ufficio una piccola infiltrazione sul soffitto.

Fabbricato "C"

materiale: lastre ondulate in fibrocemento (presumibilmente eternit)

coibentazione: non noto se presente sotto alle lastre in fibrocemento, in quanto è presente una controsoffittatura

condizioni: non rilevabili

Tettoia "C1"- "C4"

materiale: lastre ondulate in fibrocemento (presumibilmente eternit)

coibentazione: assente

condizioni: non rilevabili

Tettoia "C2"

materiale: lastre in lamiera metallica

coibentazione: assente

condizioni: sufficienti

Tettoia "C3"

materiale: lastre in materiale plastico

coibentazione: assente

condizioni: danneggiato e parzialmente mancante

Fabbricato "D5"

Zona laboratorio:

materiale: lastre ondulate curve in fibrocemento (presumibilmente eternit)

coibentazione: assente

condizioni: non rilevabili

Zona ufficio, mensa, servizi e spogliatoi, relativi al fabbricato D5:

tipologia: lamiera grecata posta a protezione del solaio orizzontale in laterocemento.

coibentazione: non nota se presente

condizioni: non rilevabili

Fabbricato "D6"

Zona segheria:

materiale: lastre ondulate curve in fibrocemento (presumibilmente eternit)

coibentazione: assente

condizioni: non rilevabili

Zona servizi e spogliatoi con accesso dal fabbricato D6:

tipologia: guaina bituminosa su copertura piana

coibentazione: assente

condizioni: pessime, impermeabilizzazione da rifare totalmente

Zona docce e spogliatoi relativi al fabbricato D6, con accesso dall'esterno

tipologia: guaina bituminosa su copertura piana

coibentazione: assente

condizioni: pessime, impermeabilizzazione da rifare totalmente

Fabbricato "D7"

Zona laboratorio:

materiale: lastre ondulate curve in fibrocemento (presumibilmente eternit)

coibentazione: assente

condizioni: non rilevabili

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

materiale: lastre ondulate curve in fibrocemento (presumibilmente eternit)

coibentazione: assente

condizioni: non rilevabili

Zona uffici:

tipologia: lamiera grecata coibentata posta a protezione del solaio orizzontale, tramite struttura metallica a se stante

coibentazione: lamiera coibentata, non è noto se è presente ulteriore coibentazione

condizioni: sufficienti

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

tipologia: guaina bituminosa su copertura piana

coibentazione: assente

condizioni: pessime, impermeabilizzazione da rifare totalmente

Tettoia "D1"

materiale: lastre in lamiera metallica grecata

coibentazione: assente

condizioni: sufficienti

note: In corrispondenza della porzione di sbalzo "variabile" sono presenti fogli in materiale plastico da sostituire

Tettoia "D2"

materiale: ondulina plastica

coibentazione: assente

condizioni: non rilevabili

Box "D3" e "D4"

materiale: copertura in pannelli costituenti il box prefabbricato

coibentazione: non nota

condizioni: non rilevabili

Tettoia "E":

materiale: lamiera metallica grecata

coibentazione: assente

condizioni: sufficienti

Box "F":

materiale: lamiera metallica

coibentazione: non rilevabile

condizioni: sufficienti

Tettoia "G":

materiale: lamiera metallica grecata

coibentazione: assente

condizioni: sufficienti

Edificio "H":

materiale: guaina bituminosa su copertura piana

coibentazione: non noto se presente

condizioni: da ripristinare (all'interno dei locali sono presenti infiltrazioni d'acqua piovana)

Edificio "H1":

materiale: guaina bituminosa su copertura piana

coibentazione: non noto se presente

condizioni: da ripristinare (all'interno del locale sono presenti infiltrazioni d'acqua piovana)

Tettoia "L":

materiale: lamiera metallica grecata

coibentazione: assente

condizioni: sufficienti

Box "M":

materiale: copertura in pannelli costituenti il box prefabbricato

coibentazione: non nota

condizioni: non rilevabili

Manufatto "N":

materiale: guaina bituminosa su copertura piana

coibentazione: non nota

condizioni: non rilevabili

Manufatto "O":

materiale: lamiera metallica grecata

coibentazione: assente

condizioni: sufficienti

Tettoia "P":

materiale: ondulina plastica

coibentazione: assente

condizioni: manto di copertura completamente danneggiato, necessita di sostituzione completa

Pareti esterne**Fabbricato "A"**

materiale: muratura
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: intonacato al civile
 condizioni: sufficienti

Fabbricato "B"

materiale: muratura
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: marmo (escluso il lato strada)
 condizioni: sufficienti

Fabbricato "C"

materiale: muratura
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: assente (risulta intonacata solo la parte abusiva)
 condizioni: sufficienti

Fabbricato "D5"**Zona laboratorio:**

materiale: muratura in bozze di calcestruzzo
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: assente, non risultano presenti gli intonaci nelle pareti esterne
 condizioni: sufficienti

Zona ufficio, mensa, servizi e spogliatoi:

materiale: muratura
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: intonaco al civile presente all'interno, ma non all'esterno
 condizioni: sufficienti

Fabbricato "D6"**Zona segheria:**

materiale: muratura in bozze di calcestruzzo
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: assente, non risultano presenti gli intonaci nelle pareti esterne.
 condizioni: sufficienti

Zona servizi e spogliatoi con accesso dalla segheria:

materiale: muratura
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: intonaco al civile
 condizioni: pessime, da ristrutturare

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno:

materiale: muratura
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: intonaco al civile
 condizioni: pessime, da ristrutturare

Fabbricato "D7"**Zona laboratorio:**

materiale: muratura in bozze di calcestruzzo
 coibentazione: inesistente
 rivestimento: assente, non risultano presenti gli intonaci nelle pareti

esterne.
condizioni: sufficienti

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

materiale: muratura in bozze di calcestruzzo
coibentazione: inesistente
rivestimento: assente, non risultano presenti gli intonaci nelle pareti esterne.

Zona uffici:

materiale: muratura
coibentazione: inesistente
rivestimento: in pietra all'esterno ed intonaco all'interno
condizioni: sufficienti

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

materiale: muratura
coibentazione: inesistente
rivestimento: in pietra all'esterno ed intonaco all'interno
condizioni: sufficienti

Fabbricato "H" (cabina elettrica)

materiale: muratura
coibentazione: inesistente
rivestimento: intonaco al civile
condizioni: da ristrutturare in corrispondenza della lesione e di varie altre zone

Fabbricato "H1" (locale quadro elettrico)

materiale: muratura
coibentazione: inesistente
rivestimento: intonaco al civile
condizioni: da verificare la causa della rotazione del piccolo manufatto

Pareti interne**Fabbricato "A"****Piano terra:**

materiale: muratura di mattoni forati

rivestimento: intonaco rifinito al civile

condizioni: discrete, tranne in alcuni punti per la presenza di umidità di risalita

Piano sottotetto (zona servizio igienico):

materiale: muratura di mattoni forati

rivestimento: intonaco rifinito al civile + rivestimento in marmo

condizioni: discrete

Piano sottotetto (zona uffici):

materiale: alluminio e vetro

rivestimento: assente

condizioni: buone

Fabbricato "B"

materiale: parte in muratura e parte in pareti prefabbricate (alluminio-vetro-pannellature)

coibentazione: inesistente

rivestimento: assente

condizioni: buone

Fabbricato "C"

materiale: in muratura ed in pannelli sandwich

coibentazione: inesistente per le parti in muratura

rivestimento: presenza parziale di intonaci

condizioni: sufficienti

Fabbricato "D5"**Zona ufficio, mensa, servizi e spogliatoi:**

materiale: muratura

coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco al civile

condizioni: intonaci da ristrutturare per umidità di risalita

Fabbricato "D6"**Zona servizi e spogliatoi con accesso dalla segheria:**

materiale: muratura

coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco al civile

condizioni: pessime, da ristrutturare completamente

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno:

materiale: muratura

coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco al civile

condizioni: pessime, da ristrutturare completamente

Fabbricato "D8"**Zona uffici:**

materiale: muratura

coibentazione: inesistente

rivestimento: in marmo in corrispondenza del wc ed intonaco negli altri ambienti

condizioni: intonaci da ripristinare per la presenza di umidità di risalita

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

materiale: muratura

coibentazione: inesistente

rivestimento: intonaco

condizioni: intonaci da ripristinare per la presenza di umidità di risalita

**Pavim. esterna del Piazzale del
compendio immobiliare**

La viabilità principale presente all'interno del lotto risulta principalmente asfaltata. Sono presenti inoltre ampie zone rifinite in conglomerato cementizio, mentre la parte centrale compresa tra i binari delle gru a cavalletto, è per lo più costituita da manto erboso

Pavimentazione interna

Fabbricato "A"

materiale: marmo

condizioni: buone

Fabbricato "B"

materiale: marmo

condizioni: buone

Fabbricato "C"

materiale: klinker / marmo

condizioni: buone

La porzione di fabbricato C realizzata abusivamente, presenta pavimentazione in autolivellante

Fabbricato "D5"

Zona laboratorio:

materiale: pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo

condizioni: sufficienti, ma usurata

Zona ufficio, mensa, servizi e spogliatoi:

materiale: piastrelle/marmo

condizioni: sufficienti, ma usurata

Fabbricato "D6"

Zona ex segheria:

materiale: originariamente in calcestruzzo

condizioni attuali: pessime, la pavimentazione attuale è quasi completamente tutta demolita, a seguito della rimozione dei macchinari at-

tualmente non più presenti e dei loro basamenti

Zona servizi e spogliatoi con accesso dalla segheria:

materiale: piastrelle

condizioni: scarse

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno:

materiale: non visibile per la presenza di uno strato di fanghiglia / marmettola

condizioni: non rilevabili

Fabbricato "D7"

Zona laboratorio:

materiale: pavimentazione di tipo industriale in calcestruzzo (mancante dove risultavano presenti i macchinari)

condizioni: discrete

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

materiale: calcestruzzo (mancante dove risultavano presenti i macchinari)

condizioni: mediocri

Zona uffici:

materiale: piastrelle/marmo

condizioni: sufficienti

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

materiale: non visibile per la presenza di uno strato di fanghiglia

condizioni: non rilevabili

Fabbricato "H" (cabina elettrica)

materiale: klinker

condizioni: sufficienti

Rivestimento interno

Fabbricato "A"

ubicazione: bagno

materiale: marmo

condizioni: buone

Fabbricato "B"

ubicazione: bagno

materiale: marmo

condizioni: buone

Fabbricato "C"

Assente

Fabbricato "D5"

Zona laboratorio:

Assente

Zona ufficio, mensa, servizi e spogliatoi:

ubicazione: bagno / mensa / spogliatoi / docce

materiale: piastrelle

condizioni: sufficienti

Fabbricato "D6"

Zona segheria:

Assente

Zona servizi e spogliatoi con accesso dalla segheria:

ubicazione: servizi/docce

materiale: piastrelle

condizioni: pessime

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno:

materiale: piastrelle

condizioni: scarse

Fabbricato "D7"

Zona laboratorio:

Assente

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

Assente

Zona uffici:

ubicazione: wc

materiale: marmo

condizioni: sufficiente

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

materiale: piastrelle

condizioni: scarse

Fabbricato "H" (cabina elettrica)

Assente

Fabbricato "H1" (locale quadro elettrico)

Assente

Impianti:

Carroponte

Fabbricato "D5"

Zona laboratorio:

tipologia: a trave doppia

condizioni: sufficienti

conformità: Non è stato fornito il certificato di conformità

Fabbricato "D7"

Zona laboratorio:

tipologia: a trave doppia

condizioni: sufficienti

conformità: Non è stato fornito il certificato di conformità

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

tipologia: a trave doppia

condizioni: sufficienti

conformità: Non è stato fornito il certificato di conformità

Note: Sono presenti anche n. 2 gru a cavalletto esterne.

Non è stato possibile verificare se tali gru siano funzionanti, inoltre non è stato fornito il certificato di conformi-

tà delle stesse.

N.B. Nella stima del valore dell'immobile, non è stato considerato il valore dei carroporti e delle gru a cavalletto

Impianto Elettrico

Fabbricato "A"

tipologia: sottotraccia

tensione: 220V

condizioni: porzione del piano terra ed il piano sottotetto necessitano di interventi di riparazione

conformità: non presente

Fabbricato "B"

tipologia: sottotraccia e all'interno delle pareti prefabbricate

tensione: 220V

condizioni: discrete

conformità: non presente

Fabbricato "C"

tipologia: in canalette esterne

tensione: 220V

condizioni: discrete

conformità: non presente

Tettoia "C1"

tipologia: in canalette / a vista

tensione: 220V per l'illuminazione

condizioni: totalmente danneggiato, da demolire.

conformità: non presente

Fabbricato "D5"

Zona laboratorio:

tipologia: in canalette

tensione: non nota

condizioni: sufficienti

conformità: non presente

Zona ufficio, mensa, servizi e spogliatoi:

tipologia: in canalette

tensione: 220V

condizioni: sufficienti

conformità: non presente

Fabbricato "D6"

Zona segheria:

tipologia: in canalette

tensione: non nota

condizioni: pessime – fortemente danneggiato ed oggetto di demolizione

conformità: non presente

Zona servizi e spogliatoi con accesso dalla segheria:

tipologia: in canalette

tensione: 220V

condizioni: pessime – fortemente danneggiato

conformità: non presente

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno:

tipologia: sotto traccia

tensione: 220V

condizioni: non rilevabili

conformità: non presente

Fabbricato "D7"

Zona laboratorio:

tipologia: in canalette

tensione: non nota

condizioni: fortemente danneggiato

conformità: non presente

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

tipologia: in canalette

tensione: non nota

condizioni: da ripristinare – fortemente danneggiato

conformità: non presente

Zona uffici:

tipologia: sotto traccia

tensione: 220V

condizioni: non rilevabili

conformità: non presente

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

tipologia: sotto traccia

tensione: 220V

condizioni: non rilevabili

conformità: non presente

Tettoia "E":

Non presente

Box "F":

Non noto se presente

Tettoia "G":

Non presente

Fabbricato "H" (cabina elettrica)

tipologia: a vista / canalette / armadi elettrici

tensione: non nota

condizioni: non rilevabili

conformità: non presente

Fabbricato "H1" (locale quadro elettrico)

tipologia: canalette / quadro elettrico

tensione: non nota

condizioni: non rilevabili

conformità: non presente

Tettoia "L"

tipologia: a vista

tensione: 220V
condizioni: non rilevabili
conformità: non presente

Box "M"

tipologia: a vista
tensione: 220V
condizioni: non rilevabili
conformità: non presente

Manufatto "N":

tipologia: a vista
tensione: 220V
condizioni: non rilevabili
conformità: non presente

Manufatto "O":

non presente

Tettoia "P":

assente

Fognatura per tutti i fabbricati

tipologia: non rilevabile
rete di smaltimento: non rilevabile
recapito: non rilevabile
ispezionabilità: non rilevabile
condizioni: non rilevabile
conformità: non presente

Pesa autocarri

Note: In corrispondenza della zona di viabilità a nord del piazzale, è presente una pesa per mezzi, ma non è noto se risulti funzionante, inoltre non è più presente la vecchia cabina adiacente ed a servizio della pesa, riportata in alcuni grafici allegati a vecchie concessioni edilizie.

Impianto Termico

Fabbricato "A":

tipologia: autonomo
alimentazione: metano / elettrica
rete di distribuzione: non rilevata
diffusori: ventilconvettori / split
condizioni: da riparare poiché risulta funzionante solo la porzione d'impianto alimentata dalle pompe di calore, ma non quella alimentata dalla caldaia, in quanto danneggiata)
conformità: non presente

Fabbricato "B":

tipologia: autonomo
alimentazione: elettrica
rete di distribuzione: non rilevata
diffusori: ventilconvettori / split
condizioni: da riparare (secondo quanto riferito dal proprietario, risulta danneggiata l'unità esterna posizionata sulla copertura)
conformità: non presente

Fabbricato "C":

Non presente

Fabbricato "D5"

Zona laboratorio:

Non presente

Zona ufficio:

tipologia: autonomo

alimentazione: elettrica

rete di distribuzione: non rilevata

diffusori: split con pompa di calore

condizioni: sufficienti

conformità: non presente

Fabbricato "D6"

Zona segheria:

Non presente

Zona servizi e spogliatoi con accesso dalla segheria:

Non presente

Zona docce e spogliatoi con accesso dall'esterno:

Non presente

Fabbricato "D7"

Zona laboratorio:

Non presente

Fabbricato "D8"

Zona laboratorio:

Non presente

Zona uffici:

tipologia: autonomo

alimentazione: elettrica

rete di distribuzione: non rilevata (trattasi di radiatore elettrico)

condizioni: non funzionanti al momento del sopralluogo

conformità: non presente

Zona servizi e spogliatoio con accesso dall'esterno:

Non presente l'impianto di riscaldamento (è presente solo uno scaldacqua elettrico)

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato "A": SI - Fabbricato "B": SI - Fabbricato "C": SI - Tettoia "C1": SI (danneggiato) - Tettoie "C2" – "C3": NO - Fabbricato "D5": SI - Fabbricato "D6": SI (danneggiato) - Fabbricato "D7": SI (danneggiato)
---------------------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato "D8": SI (danneggiato) - Tettoia "D1": NO - Tettoia "D2": NO - Box "D3" e "D4": NON NOTO poiché non accessibili. - TETTOIA "E": NO - BOX "F": NO - TETTOIA "G": NO - Edificio "H" e "H1": SI - TETTOIA "L": SI - BOX "M": SI - MANUFATTO "N": SI (solo per illuminazione) - MANUFATTO "O": NO - TETTOIA "P": NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato "A": non nota (impianto modificato nel corso della vita del fabbricato) - Fabbricato "B": non nota - Fabbricato "C": non nota - Tettoia "C1": non nota - Tettoie "C2" – "C3": impianto non presente - Fabbricato "D5": non nota - Fabbricato "D6": non nota - Fabbricato "D7": non nota - Fabbricato "D8": non nota - Tettoia "D1": impianto non presente - Tettoia "D2": impianto non presente - Box "D3" e "D4": non noto se presente impianto elettrico - TETTOIA "E": impianto non presente - BOX "F": impianto non presente - TETTOIA "G": impianto non presente - Edificio "H" e "H1": non nota - TETTOIA "L": non nota - BOX "M": non nota - MANUFATTO "N": non nota (illuminazione) - MANUFATTO "O": impianto non presente - TETTOIA "P": non noto
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO. E' stata richiesta alla proprietà, ma non è stata mai fornita
Note	<p>Note: In linea generale, gli impianti elettrici, dove presenti, sono stati realizzati insieme alla costruzione dei vari fabbricati, per poi essere adeguati/adattati ai vari ampliamenti e modifiche seguite nel corso della vita degli edifici.</p> <p>Per nessun impianto è stata fornita la dichiarazione</p>

	di conformità.
--	----------------

Riscaldamento:

Tipologia di impianto	<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato "A": MISTO- ventilconvettori con caldaia a gas + split murali alimentati da pompe di calore. - Fabbricato "B": ventilconvettori a pompa di calore - Fabbricato "C": NON presente - Fabbricato "D5": all'interno del locale adibito ad ufficio, è presente uno split alimentato da unità esterna a pompa di calore - Fabbricato "D8": all'interno ai locali adibiti ad ufficio, sono presenti dei radiatori elettrici. Negli spogliatoi con accesso dall'esterno è presente solo uno scaldacqua elettrico.
Stato impianto	<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato "A": risultano funzionanti solo gli split alimentati da unità esterne a pompa di calore. Il restante impianto alimentato dalle unità situate in soffitta e dalla caldaia a gas, non risulta funzionante, secondo quanto dichiarato verbalmente dal proprietario - Fabbricato "B": non funzionante - Fabbricato "D5" (zona ufficio): lo split alimentato da unità esterna a pompa di calore risulta funzionante - Fabbricato "D8" (zona ufficio): non noto se funzionanti
Potenza nominale	Non nota
Epoca di realizzazione/adequamento	<ul style="list-style-type: none"> - Fabbricato "A": non nota - Fabbricato "B": non nota - Fabbricato "D5": non nota - Fabbricato "D8": non nota
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO. E' stata richiesta alla proprietà, ma non è stata mai fornita
Note	<p>L'impianto di riscaldamento è presente esclusivamente all'interno dei fabbricati adibiti ad ufficio.</p> <p>In corrispondenza dell'edificio identificato con la lettera "B" nel rilievo del perito, l'impianto di riscaldamento/raffrescamento, è costituito da ventilconvettori a basamento con motore esterno, posto sulla copertura dell'edificio, ma tale motore esterno non è funzionante, secondo quanto dichiarato dalla proprietà.</p> <p>In corrispondenza dell'edificio direzionale individua-</p>

	to con la lettera "A" nel rilievo del perito, al piano terra l'impianto di riscaldamento / raffrescamento è costituito in parte da split a parete ed in parte da ventilconvettori posti sotto alle finestre, mentre al piano sottotetto, tramite una condotta principale, che alimenta varie bocchette d'immissione aria, poste all'interno dei vari locali adibiti ad ufficio. Tali split/ventilconvettori sono alimentati da quattro macchine esterne, poste nella facciata lato mare dell'edificio, tre appese al timpano alto della facciata ed una in basso. Tale impianto di riscaldamento, secondo quanto dichiarato dalla proprietà, è integrato da una caldaia a gas, ma tale caldaia al momento del sopralluogo del perito, non risultava funzionante.
--	--

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza e quindi della superficie commerciale, il sottoscritto ha eseguito un rilievo dimensionale in loco, di tutti i fabbricati costituenti il bene oggetto di pignoramento. Dal rilievo è stato possibile ricavare la superficie di ciascun edificio (direzionale, laboratorio, servizi ecc), manufatto (tettoie, box ecc) ed area esterna. Il perito ha poi applicato dei coefficienti di riduzione, in base alle varie destinazioni e stato di conservazione degli immobili, in modo da poter ricavare una superficie commerciale equivalente.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato "A" - Uffici PT	sup reale lorda	459,23	1,00	459,23
Fabbricato "A" - ripostiglio PT	sup reale lorda	13,72	0,35	4,80
Fabbricato "A" - locale caldaia PT	sup reale lorda	7,91	0,35	2,77
Fabbricato "A" - Archivio Sottotetto	sup reale lorda	186,40	0,50	93,20
Fabbricato "B" - Uffici	sup reale lorda	189,48	1,00	189,48
Fabbricato "B" - locale caldaia	sup reale lorda	4,55	0,35	1,59
Fabbricato "C" - zona magazzino	sup reale lorda	195,85	0,40	78,34
Tettoia C1	sup reale lorda	308,68	0,30	92,60
Fabbricato "D5" - "D7" - "D8" Laboratori	sup reale lorda	1.436,61	0,60	861,97
Fabbricato D - uffici	sup reale lorda	45,91	1,00	45,91
Fabbricato D - zona mensa/ristoro e magazzino	sup reale lorda	106,28	0,40	42,51
Fabbricato "D" - zona servizi, wc e spogliatoi	sup reale lorda	86,12	0,40	34,45
Fabbricato "D6" - Cappannone	sup reale lorda	1.012,90	0,40	405,16
Tettoia "D1"	sup reale lorda	60,81	0,30	18,24
Tettoia "E"	sup reale lorda	74,13	0,30	22,24

Box "F"	sup reale lorda	12,50	0,40	5,00
Tettoia "G"	sup reale lorda	55,52	0,30	16,66
Fabbricato "H" (cabina elettrica)	sup reale lorda	33,53	0,35	11,74
Box "M"	sup reale lorda	12,88	0,40	5,15
Manufatto "N"	sup reale lorda	25,35	0,15	3,80
Manufatto "O"	sup reale lorda	12,75	0,15	1,91
Tettoia "P"	sup reale lorda	47,92	0,30	14,38
Area scoperta	sup reale netta	11.099,37	1,00	11.099,37
		15.488,40		13.510,50

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019

Zona: Carrara

Tipologia: Uffici (terziario)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.100

Valore di mercato max (€/mq): 1.650

Tipologia: Laboratori (produttiva)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 920

Tipologia: Capannoni industriali (produttiva)

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460

Valore di mercato max (€/mq): 650

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

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Teritorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Teritorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Teritorio;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara - settore Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie Immobiliari e Tabelle OMI;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi per tipologia di immobile ad uso ufficio:

Valore di mercato minimo: €/mq 1.100,00

Valore di mercato massimo: €/mq 1.650,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi per tipologia di immobile ad uso laboratorio:

Valore di mercato minimo: €/mq 650,00

Valore di mercato massimo: €/mq 920,00;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valori medi per tipologia di immobile ad uso capannone industriale:

Valore di mercato minimo: €/mq 460,00

Valore di mercato massimo: €/mq 650,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona..

8.3 Valutazione corpi:**Complesso industriale - Via Carriona 432 Carrara. Opifici [D1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.307. 929,08.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato "A" - Uffici PT	459,23	€ 1.400,00	€ 642.922,00
Fabbricato "A" - ripostiglio PT	4,80	€ 1.400,00	€ 6.720,00
Fabbricato "A" - locale caldaia PT	2,77	€ 1.400,00	€ 3.878,00
Fabbricato "A" - Archivio Sottotetto	93,20	€ 1.400,00	€ 130.480,00
Fabbricato "B" - Uffici	189,48	€ 1.400,00	€ 265.272,00
Fabbricato "B" - locale caldaia	1,59	€ 1.400,00	€ 2.226,00
Fabbricato "C" - zona magazzino	78,34	€ 1.400,00	€ 109.676,00
Tettoia C1	92,60	€ 1.400,00	€ 129.640,00
Fabbricato "D5" - "D7" - "D8" Laboratori	861,97	€ 1.400,00	€ 1.206.758,00
Fabbricato D - uffici	45,91	€ 1.400,00	€ 64.274,00

Fabbricato D - zone mensa/ristoro e magazzino	42,51	€ 1.400,00	€ 59.514,00
Fabbricato "D" - zona servizi, wc e spogliatoi	34,45	€ 1.400,00	€ 48.230,00
Fabbricato "D6" - Capannone	405,16	€ 1.400,00	€ 567.224,00
Tettoia "D1"	18,24	€ 1.400,00	€ 25.536,00
Tettoia "E"	22,24	€ 1.400,00	€ 31.136,00
Box "F"	5,00	€ 1.400,00	€ 7.000,00
Tettoia "G"	16,66	€ 1.400,00	€ 23.324,00
Fabbricato "H" (cabina elettrica)	11,74	€ 1.400,00	€ 16.436,00
Box "M"	5,15	€ 1.400,00	€ 7.210,00
Manufatto "N"	3,80	€ 1.400,00	€ 5.320,00
Manufatto "O"	1,91	€ 1.400,00	€ 2.674,00
Tettoia "P"	14,38	€ 1.400,00	€ 20.132,00
Area scoperta	11.099,37	€ 84,00	€ 932.347,08
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.307.929,08
Valore corpo			€ 4.307.929,08
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.307.929,08
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.307.929,08

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Complesso industriale - Via Carriona 432 Carrara	Opifici [D1]	13.510,50	€ 4.307.929,08	€ 4.307.929,08

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%)	€ 646.189,36
Deprezzamento del 15% per locazione in essere della porzione di immobile locata alla ditta ██████████ srl (vedi allegato 3)	€ -75.033,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -54.900,00
Costi necessari per interventi necessari di ripristino (vedi computo allegato)	€ -472.854,46

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di "libero"	€ 3.133.985,26
Valore immobile arrotondato nello stato di "libero"	€ 3.133.900,00
Prezzo di vendita dell'immobile nello stato di "occupato"	€ 3.058.952,26
Prezzo di vendita arrotondato dell'immobile nello stato di "occupato"	€ 3.058.900,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B. La stima del valore dell'immobile, non comprende il valore dei tre carrozzerie e delle due gru a cavalletto.

La stima complessiva dell'immobile è riferita ai valori di mercato, presenti prima della pandemia da Coronavirus.

Si evidenzia che in data 06/08/2020, con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 è stato adottato il nuovo Piano Operativo Comunale (**POC**). Al momento della redazione della perizia in data 09-09-2020, la delibera era in fase di pubblicazione all'Albo Pretorio (pubblicazione prevista dal giorno 03/09/2020 al 18/09/2020). Successivamente è prevista la pubblicazione sul B.U.R. Toscana e conseguentemente, a far data da tale pubblicazione e per i successivi 60 giorni, sarà possibile presentare le eventuali osservazioni, pertanto lo strumento Urbanistico di riferimento e le NTA in vigore al momento della redazione della perizia, sono quelle riportate al punto 7.2. della presente.

Allegati:

- Allegato 1: Rilievo del Perito
- Allegato 2: Documentazione fotografica
- Allegato 3: Contratto di locazione [REDACTED] srl
- Allegato 4: Verbale furto cavi elettrici
- Allegato 5: Contratto uso gratuito Urtis Marco
- Allegato 6.1: Concessione Edilizia 1-68
- Allegato 6.2: Concessione Edilizia 2-68
- Allegato 6.3: Concessione Edilizia 3-68
- Allegato 6.4: Concessione Edilizia 4-68
- Allegato 6.5: Concessione Edilizia 55-71
- Allegato 6.6: Concessione Edilizia 36-72
- Allegato 6.7: Concessione Edilizia 13-74 + Variante
- Allegato 6.8: Concessione Edilizia 372-80
- Allegato 6.9: Concessione Edilizia 373-80
- Allegato 6.10: Concessione Edilizia 69-81
- Allegato 6.11: Concessione Edilizia 66-85
- Allegato 6.12: Concessione Edilizia 230-88
- Allegato 6.13: Concessione Edilizia 269-91
- Allegato 6.14: Condono 439-91
- Allegato 6.15: DIA 477-2002
- Allegato 6.16: DIA 793-2003
- Allegato 6.17: DIA 284-2008
- Allegato 7: Visure Catastali storiche
- Allegato 8: Estratto di mappa catastale
- Allegato 9: Ispezione Ipotecaria del 08-09-2020
- Allegato 10: Computo metrico preliminare
- Allegato 11: Tabelle OMI

Data generazione:
09-09-2020

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli