

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. 33/2020
data udienza: 16.05.2021 ore 9:20

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Unità immobiliare ad uso
artigianale produttivo (D/7)
e Aree Urbane

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E463O
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Montignoso**
Via Nerino Garbutto snc

INDICE

Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso artigianale produttivo (D/7) e Aree Urbane

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
2. DESCRIZIONE	5
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
7. PRATICHE EDILIZIE	8
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	13

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Montignoso**
Via Nerino Garbutto snc

Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso artigianale produttivo (D/7) e Aree Urbane

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Piedimonte, Via Nerino Garbuio snc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED], foglio **12**, particella **324**, indirizzo Via Nerino Garbuio snc, piano T-1, comune Montignoso, categoria D/7, rendita € 5.738,00

Derivante da: 25.07.2012 [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED]. Istrumento (Atto Pubblico) del 25.07.2012. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26.07.2012 Rep. n. 10262 Rogante Marvaso Marco sede Seravezza. Registrazione: sede Compravendita (n. 4709. 1/2012). 19.05.2009 [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Variazione del 19.05.2009 protocollo n. MS005683 in atti dal 19.05.2009 registrazione: Ampliamento di Fabbricato Urbano (n.4016.1/2009) 16.08.2007 [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Variazione del 16.08.2007 prot. n. MS0097121 in atti dal 16.08.2007. Registrazione: Ampliamento - Edificazione du area (n. 3740.1/2007); 22.05.2007 [REDACTED] con sede in [REDACTED]. Frazionamento e fusione del 22.05.2007 prot. n. MS0060579 IN ATTI DAL 22.05.2007 Registrazione: Frazionamento e fusione (n. 2141.1/2007). Immobili soppressi originari del precedente: FG 16 mappale 598 sub 1 FG 16 mappale 805 FG 16 mappale 808

Confini: Coerenze e confini riferite al compendio nel suo insieme. Proprietà [REDACTED] snc; proprietà MPS Leasing e Factoring SPA; proprietà Unicredit leasing SPA. in particolare: NORD/OVEST: FG 16 mappale 841; OVEST e SUD/OVEST: FG 16 MAPPALE 866; NORD: FG 16 mappale 864; NORD/EST: FG 16 mappale 864 e FG 12 mappale 323; SUD/EST: FG 16 mappale 851 e FG 12 mappale 325; EST: FG 16 mappale 864 e FG 12 mappale 323.

Note sulla conformità catastale:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] SRL con sede in [REDACTED], foglio **16**, particella **865**, subalterno **1**, indirizzo Via Nerino Garbuio snc, piano T-1, comune Montignoso

Derivante da: 16.09.2011 Variazione toponomastica del 16.09.2011 prot. n. MS0099235 in atti dal 16.09.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 31722.1/2011); 18.05.2010 Variazione del classamento del 18.05.2010 prot. n. MS0051390 in atti dal 18.05.2010 Variazione di classamento (n. 3598.1/2010); 19.05.2009 Variazione del 19.05.2009 prot. n. MS0056831 in atti dal 19.05.2009 Ampliamneto - Ultimazione di Fabbricato Urbano (n. 4016.1/2009); 25.07.2012 Atto Pubblico del 25.07.2012. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26.07.2012 rep. n. 10262 Rogante: Marvaso Marco sede:Seravezza. Registrazione sede: Compravendita (n. 4709.1/2012); 16.08.2007 Variazione del 16.08.2007 prot. n. MS 0097121 in atti dal 16.08.2007 Ampliamento - edificazione su area (n. 3740.1/2007);

22.05.2007 Frazionamento e fusione del 22.05.2007 prot. n. MS0060579 in atti dal 22.05.2007 Frazionamento e Fusione (n. 2141.1/2007); Immobili soppressi originari del precedente: FG 16 mappale 598 sub 1 FG 16 mappale 805 FG 16 mappale 808

Note sulla conformità catastale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: 1) ██████████ con sede in ██████████ - Proprietà 1/3, 2) ██████████ SRL con sede in ██████████ - Proprietà 1/3; 3) Monte dei Paschi di Siena Leasing e Factoring Banca per Servizi Finanziari alle Imprese SPA con sede in Siena - Proprietà 1/3, foglio **16**, particella **845**, indirizzo Via Nerino Garbuio n. 77 , piano T, comune Montignoso, categoria area urbana, consistenza 280 mq

Derivante da: 16.09.2011 - Variazione toponomastica del 16.09.2011 prot. n. MS0099194 in atti dal 16.09.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 31681.1/2011); 22.05.2007 - Frazionamento e fusione del 22.05.2007 prot. n. MS0060579 in atti dal 27.05.2007 frazionamento e fusione (n. 2141.1/2007); 25.07.2012 - Atto pubblico del 25.07.2012. Nota presentata con modello Unico in atti dal 26.07.2012 rep. n. 10262 Rogante Marvaso Marco sede Seravezza registrazione sede: Compravendita (n. 4709.2/2012); 27.03.2009 Atto pubblico del 27.03.2009, nota presentata con Modello Unico in atti dal 06.04.2009 rep. n. 8439 Rogante Marvaso Marco sede Seravezza. Registrazione: sede : Compravendita (n. 2706.3/2009); 06.11.2007 - Atto pubblico del 06.11.2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12.11.2007 rep. n. : 7598 Rogante: Marvaso Marco sede: Seravezza . Registrazione : sede Compravendita (n. 859.2/2007); 22.05.2007 - Frazionamento e fusione del 22.05.2007 prot. n. MS0060579 in atti dal 22.05.2007. Registrazione: Frazionamento e fusione (n. 2141.1/2007) Immobili soppressi originari del precedente: FG 16 mappale 598 sub 1; FG 16 mappale 805 FG 16 mappale 808

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **16**, particella **846**, indirizzo Via Nerino Garbuio n. 77 , piano T, comune Montignoso, categoria area urbana, consistenza 11 mq

Derivante da: 16.09.2011 - Variazione toponomastica del 16.09.2011 prot. n. MS0099194 in atti dal 16.09.2011 Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 31682.1/2011); 22.05.2007 - Frazionamento e fusione del 22.05.2007 prot. n. MS0060579 in atti dal 27.05.2007 frazionamento e fusione (n. 2141.1/2007); 25.07.2012 - Atto pubblico del 25.07.2012. Nota presentata con modello Unico in atti dal 26.07.2012 rep. n. 10262 Rogante Marvaso Marco sede Seravezza registrazione sede: Compravendita (n. 4709.2/2012); 27.03.2009 Atto pubblico del 27.03.2009, nota presentata con Modello Unico in atti dal 06.04.2009 rep. n. 8439 Rogante Marvaso Marco sede Seravezza. Registrazione: sede : Compravendita (n. 2706.3/2009); 06.11.2007 - Atto pubblico del 06.11.2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12.11.2007 rep. n. : 7598 Rogante: Marvaso Marco sede: Seravezza . Registrazione : sede Compravendita (n. 859.2/2007); 22.05.2007 - Frazionamento e fusione del 22.05.2007 prot. n. MS0060579 in atti dal 22.05.2007. Registrazione: Frazionamento e fusione (n. 2141.1/2007) Immobili soppressi originari del precedente: FG 16 mappale 598 sub 1; FG 16 mappale 805 FG 16 mappale 808

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/3 di OMISSIS -

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni di modesta entità; Realizzazione di servizio igienico al piano terra. La planimetria catastale al piano terra descrive in legenda (punto 3) un ripostiglio anziché il servizio igienico riscontrato sul posto.

Regularizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento planimetrico

SPESE TECNICHE (Rilievo, elaborazione e redazione DOCFA): € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili eseguiti rientrano nel Comparto 47 R del Comune di Montignoso, con tessuto produttivo a prevalente destinazione mista. Si accede all'area direttamente dalla viabilità di comparto che pone in comunicazione l'intero comparto con la strada statale Aurelia.

Caratteristiche zona: Industriale normale

Area urbanistica: Tessuto misto a prevalente destinazione mista (Reg. Urb. vigente) a traffico scorrevole con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Castelli, centri storici.

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 17/12/2018 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Massa Carrara il 27/12/2018 ai nn.serie 3T n. 4075

Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2023

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

Note: In data 22.05.2020 il proprietario - locatore (██████████ srl) ed il conduttore (██████████ Srl) sottoscrivevano una modifica del contratto di locazione che prevedeva la riduzione del canone

mensile da euro 2.500,00 oltre a IVA a euro € 1.250,00 oltre IVA con decorrenza dal 01.01.2020 e termine al 31.12.2020. Tale modifica contrattuale veniva poi prorogata al 30.06.2021 con nuovo atto sottoscritto dal locatore e dal conduttore in data 01.01.2021 (si rimanda alla relazione del custode Giudiziario Dott. Marco Lavaggi agli atti).

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:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 10/03/2020 ai nn. 2047/1606;

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:

- Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 09/05/2014 ai nn. 3748/3003; Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione proposta al Tribunale di Massa il 08.05.2014 rep. 3730. A favore di UNICRED-IT spa con sede a Roma cf 00348170101 Contro: ██████████ srl con sede a ██████████ cf ██████████ ..

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** a favore di OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 14.000.000,00; Importo capitale: € 7.000.000,00 ; A rogito di notaio Marco Marvaso in data 12/10/2006 ai nn. 6693/1023; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/10/2006 ai nn. 13558/2555 ; Note: A margine della nota risultano: Annotazione nn. 1637/300 del 07.02.2008 derivante da atto di RESTRIZIONE dei beni del 06.11.2007 notaio Marco Marvaso di Seravezza rep. 7597 con il quale venivano escluse le p.lle 845 e 846. Annotazione nn. 12959/1717 del 07.11.2008, derivante da atto di frazionamento in quota del 06.08.2008 notaio Marco Marvaso di Seavezza rep. 8099 con il quale all'immobile p.lle graffate 865 del fg. 16 e 324 del fg. 12 veniva attribuita una quota capitale di € 220.067,01 per un montante di € 440.134,02.

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00 ; A rogito di notaio Marco Marvaso in data 19/11/2009 ai nn. 8784; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/11/2009 ai nn. 12007/1984

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di , OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipo-

teca: € 270.000,00; Importo capitale: € 259.298,00 ; Note: Gravante sulle particelle 324 fg 12 graffata con 865/1 del fg 16

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 10/03/2020 ai nn. 2047/1606;

4.2.3 Altre trascrizioni:

- Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 09/05/2014 ai nn. 3748/3003; Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione proposta al Tribunale di Massa il 08.05.2014 rep. 3730. A favore di UNICREDIT spa con sede a Roma cf 00348170101 Contro: ██████████ srl con sede a ██████████ cf ██████████..

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ----

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il legale rappresentante della ██████████ srl riferisce che al momento della stima non ci sono spese condominiali (sistema antincendio*) insolute. La quota relativa all'anno 2021 non è ancora stata determinata e comunicata.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Limitatamente al piano terra. L'accesso al soppalco può essere reso accessibile con l'installazione di idoneo dispositivo (servoscala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Dotazioni condominiali. Il compendio è dotato di idoneo sistema antincendio* per il quale annualmente vengono determinate le spese di gestione e manutenzione, da dividersi in base ai millesimi di proprietà.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 94,8 kWh/mq anno (Classe Energetica F)

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1 ATTUALI PROPRIETARI**

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale proprietario) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da potere della [REDACTED] con sed in [REDACTED] cf [REDACTED]

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da potere della [REDACTED] SPA

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da potere della [REDACTED] SPA con sede in [REDACTED] cf [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso a Costruire n. 2433 e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso prorogato in data 24.12.2008 con determina n. 17934

Per lavori: Unità artigianale all'interno del Comparto 47R con destinazione mista (produttiva, direzionale)

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/11/2003 al n. di prot. 12313

Rilascio in data 22/09/2005 al n. di prot. 2433

NOTE: Il permesso a costruire è stato prorogato in data 21.12.2008 con determina n. 17934 e variante presentata il 27.01.2005 prot. gen. 1308/314, pratica edile 8003 e permesso a costruire in variante del 30.07.2008 n. 2665 e variante in corso d'opera in forza di permesso di costruire n. 2728 del 31.03.2009

Numero pratica: Variante - Pratica Edile 8003

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Per lavori: Unità artigianale all'interno del Comparto 47R con destinazione mista (produttiva, direzionale)

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/12/2005 al n. di prot. 1308/314

Numero pratica: Permesso di Costruire in Variante n. 2665

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante

Presentazione in data 30/07/2008 al n. di prot.

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2728

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Unità artigianale all'interno del Comparto 47R con destinazione mista (produttiva, direzionale)

Oggetto: variante

Rilascio in data 31/03/2009 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 11/06/2009 al n. di prot. 11915 del 11.06.2009

NOTE: Dichiarazione di fine lavori lotto n. 7 del 11.06.2009 prot. 11931 nella quale viene richiamato il Permesso di Costruire n. 2433 del 22.09.2005 e la Variante n. 2728 del 31.03.2009.

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni di modesta entità. Realizzazione di servizio igienico al piano terra (vano sottoscala).

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli organi competenti (GONIP)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna di modesta entità. Realizzazione di servizio igienico al piano terra (vano sottoscala).

Sanzione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità edilizia: Diversa distribuzione interna.

Realizzazione di servizio igienico al piano terra (vano sottoscala).

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.1002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	Area Elementare 4 Z. Industriale - Comparto n. 47R. Edifici misti direzionali - commerciali - produttivi
Norme tecniche di attuazione:	Area ricadente all'interno dell'area elementare "4 Z Industriale - Comparto 47R
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Tessuto a prevalente carattere produttivo disciplinato dall'art. 23 delle NTA
Norme tecniche di attuazione:	Art. 23
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del Piano Operativo

	di comparto avente ad oggetto il Comparto n. 47 dell'area elementare 4 Zona Industriale
Estremi delle convenzioni:	Atto a rogito del Notaio Marco Marvaso di Seravezza in data 8 Settembre 2005 Rep. N. 1859/505 registrato a Pietrasanta il 20 Settembre 2005 ai n. 645 serie 1 e trascritto a Massa Carrara il 6 Ottobre
Obblighi derivanti:	Regola i contenuti, le modalità attuative ed i programmi di realizzazione dell'intervento previsto nel PRG relativamente al comparto n° 47R del R.U. dell'area elementare a Zona Industriale. Si rimanda all'atto in allegato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si rimanda alla scheda di Comparto n° 47 R di cui al R.U. attualmente in VIGORE (Delibera Comunale n. 74 del 21.10.2002) e all'art. 23 delle NTA del Piano in ADOZIONE (DELIBERA N. 32 DEL 7.8.2020). Trovandosi in regime di salvaguardia vigono le condizioni più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sulla corte lato Viareggio, in aderenza al fabbricato, è presente un manufatto realizzato con pannelli autoportanti e tubi innocenti (pareti laterali e copertura) della superficie complessiva di circa mq 13.00 e h circa ml 4.15. Il manufatto, all'interno del quale si trova un bollitore ad uso dell'attività esercitata (lavanderia), risulterebbe realizzato in assenza di titolo. Si prevede la demolizione, in via cautelativa, e il ripristino dei luoghi.
 Regularizzabili mediante: Demolizione e ripristino dei luoghi
 Spese di sanatoria presunte: **€ 1.000,00**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] di cui al punto A**

Trattasi di compendio immobiliare (lotto 1) composto da:
 Unità immobiliare (corpo A) ad uso artigianale produttivo ubicata all'interno del comparto 47R (lotto n. 7), cui si accede direttamente dalla viabilità di comparto che pone in comunicazione l'intero comparto con la strada statale Aurelia, corredata da area pertinenziale ad uso piazzale, elevata sui piani terra e primo.
 Il piano terra è composto da laboratorio, spogliatoio/servizi, ripostiglio (in cui è stato realizzato un servizio

igienico in assenza di titolo), corridoio, disimpegno, il piano primo è composto da soppalco. Il tutto risulta attualmente censito al catasto Fabbricati del Comune di Montignoso al foglio 12, mappale 324 graffato con il foglio 16, mappale 865, subalterno 1.

Fanno parte del compendio:

- quota pari ad 1/3 (un terzo) indiviso del diritto di piena proprietà relativamente a porzione di terreno della superficie complessiva di mq 11.00 (undici) adibita a marciapiede di uso pubblico, sebbene trattasi di una particella in proprietà privata, attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Montignoso, al FG 16, mappale 846 categoria F/1, quale area urbana di mq 11;
- quota parte ad 1/3 (un terzo) indiviso del diritto di piena proprietà relativamente a porzione di terreno della superficie complessiva di mq 280,00 (duecentottanta) adibita a strada privata.

Dalla relazione tecnica, estratta dagli archivi del Comune di Montignoso e dai sopralluoghi effettuati si evince quanto segue.

La struttura portante dell'edificio è di tipo prefabbricato, costituita da elementi prismatici monodirezionali in cemento armato. Le fondazioni erano previste a platea o a trave rovescia in cemento armato gettato in opera. I solai, prefabbricati, realizzati in cemento armato precompresso tinteggiati a tempera. La copertura ha struttura portante realizzata con capriate in legno lamellare a vista con orditura secondaria sempre in travi di legno lamellare su cui è appoggiata una copertura in pannelli sandwich, completata da converse, canale, scossaline e pluviali in rame. I tamponamenti esterni sono in blocchi tipo "poroton" da cm 30 mentre i tramezzi in laterizio da cm 8 e perimetralmente da cm 25. Gli interni ed esterni dell'edificio sono intonacati al civile e tinteggiati con cantonali, zoccolature, marcapiano e cornici delle aperture a rilievo. Gli infissi in alluminio laccato con vetrocamera visarm per le zone di supporto tecnico amministrativo e vetro semplice per le zone destinate alla lavorazione. Le porte interne del blocco destinato al supporto tecnico-amministrativo sono in legno tamburato. La vetrata centrale è costituita da parete continua con profili in alluminio laccato, dotata di vetri visarm. Davanzali, soglie e scala sono rivestiti con materiale lapideo. Pavimenti e rivestimenti (servizi igienici/spogliatoi, disimpegno, corridoio) in ceramica la restante superficie a pavimento è in cemento vibrato.

Sulla corte lato Viareggio è presente un manufatto realizzato con pannelli autoportanti e tubi innocenti (pareti laterali e copertura) della superficie complessiva di circa mq 13.00 e h circa ml 4.15. Il manufatto, all'interno del quale si trova un bollitore ad uso dell'attività esercitata (lavanderia), risulterebbe realizzato in assenza di titolo.

La proprietà è delimitata da recinzione metallica con cancello carraio scorrevole.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-sanitario con allaccio alla rete idraulica e smaltimento delle acque nere presso la pubblica fognatura. Il riscaldamento, limitatamente alla zona di supporto tecnico - amministrativo (disimpegno), avviene mediante una stufa a pellet, mentre il raffrescamento avviene mediante uno "split" a parete. Entrambe le macchine, riferisce il legale rappresentante della [REDACTED] srl, sono state fornite dall'affittuario così come l'impiantistica (elettrica ed idraulica) finalizzata all'esercizio dell'attività svolta (lavanderia).

Superficie complessiva di circa mq **572,00**

E' posto al piano: Terra - primo

L'edificio è stato costruito tra il 2005 (Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Montignoso in data 22.09.2005) e il 2009 (Fine lavori del 11.06.2009)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna v ariabile (si veda planimetria catastale)

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Il compendio in generale è in buono stato conservativo, tuttavia si riscontra umidità di risalita sulle pareti d'ambito del vano spogliatoio-servizi.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.
Note	Esiste un progetto sia dell'impianto elettrico che della rete di adduzione del Gas G.p.l in bassa pressione dal contatore agli utilizzatori, redatto a cura di tecnico incaricato dal locatario, relativo all'esercizio dell'attività svolta all'interno dell'immobile in conformità alla normativa attualmente in vigore.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Stufa a pellet
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	Nulla puo'essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Produttiva-Artigianale (piano terra)	superf. esterna lorda	414,00	1,00	414,00

Produttiva-Artigianale (soppalco)	superf. esterna lorda	158,00	1,00	158,00
		572,00		572,00

Accessori

A

1. Fg 16 mappale 846 - Area urbana - Sviluppa una superficie complessiva di 11 mq
na - adibita a marciapiede - quota

1/3 Note: Proprietà 1/3

A

2. FG 16 mappale 845 - Area urbana - Sviluppa una superficie complessiva di 280 mq
na - Adibita a strada privata di accesso - quota 1/3

Note: Proprietà 1/3

A

3. Area scoperta esterna comprensiva di area di manovra e parcheggio - Sviluppa una superficie complessiva di 391 mq
- Valore a corpo: € 150.000,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Sono stati presi in esame gli annunci commerciali su alcuni dei principali portali del settore immobiliare quali:

Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Periodo: Anno 2020 - Semestre 2

Zona: MONTIGNOSO - Periferica/Collina - ex centro

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470,00

Valore di mercato max (€/mq): 800,00

.

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Fg 16 mappale 846 - Area urbana - adibita a marciapiede - quota 1/3, con annesso FG 16 mappale 845 - Area urbana - Adibita a strada privata di accesso - quota 1/3, con annesso Area scoperta esterna comprensiva di area di manovra e parcheggi

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (unità immobiliare + accessory) € 607.600,00

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

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Produttiva-Artigianale (piano terra)	414,00	€ 800,00	€ 331.200,00
Produttiva-Artigianale (soppalco)	158,00	€ 800,00	€ 126.400,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 457.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 457.600,00
Valore corpo			€ 457.600,00
Valore Accessori			€ 150.000,00
Valore complessivo intero			€ 607.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 607.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] con annesso Fg 16 mappale 846 - Area urbana - adibita a marciapiede - quota 1/3, con annesso FG 16 mappale 845 - Area urbana - Adib-	572,00	€ 607.600,00	€ 607.600,00

	ita a strada privata di accesso - quota 1/3, con annesso Area scoperta esterna comprensiva di area di manovra e parcheggi			
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

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%) € 91.140,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'eventuale divisione dell'immobile sarebbe svantaggiosa ai fini della compravendita.

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:

- A

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 94,8 KWh/mq anno (Classe Energetica F)

Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Nessuna.

Il legale rappresentante della [REDACTED] srl riferisce che al momento della stima non ci sono spese condominiali insolte. La quota relativa all'anno 2021 non è ancora stata determinata e comunicata.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 512.460,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA (22%)

Allegati

- 1 - Cartella zip contenente: Aerofoto + Planimetria Catastale + Documentazione Fotografica
- 2 - Relazione peritale succinta
- 3 - Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali in formato
- 4 - Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato .rtf

Allegato A Documentazione Ipcatastale

Allegato B Titoli Abilitativi + Elaborati Grafici + Convenzione Comune di Montignoso

Allegato C Titolo di Provenienza + APE

Data generazione:

17-05-2021

L'Esperto alla stima

Paola Petretti

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Red Sea SPv S.r.l.**

contro: **██████ Srl**

N.R.G. E.I. 33/2020

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

**AGGIORNAMENTO
STATO DI POSSESSO
(p.to 3 elaborato peritale)**

**Lotto 1
Unità immobiliare ad uso
artigianale produttivo (D/7)
e aree urbane**

Esperto alla stima: Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E463O
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it



Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione **Montignoso**
Via Nerino Garbuto snc

Lotto: 1 - Unità immobiliare ad uso artigianale produttivo (D/7) e Aree Urbane

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da:

- [REDACTED] Srl, con contratto di locazione stipulato in data 17/12/2018 per l'importo di euro 2.500,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato non vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Massa Carrara il 27/12/2018 ai nn. serie 3T n. 4075
Tipologia contratto: 6 + 6, scadenza 31/12/2024
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/12/2023
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.
- L'immobile è parzialmente sublocato dalla [REDACTED] srl (sublocatrice) al Sig. [REDACTED] (subconduttore), con contratto di sublocazione stipulato in data 31.12.2018, registrato a Massa Carrara il 25.01.2019 ai nn. Serie 3T n. 272, per l'importo di € 1000,00 oltre IVA con cadenza mensile (contratto di sublocazione agli atti)
Il contratto di sublocazione è opponibile alla procedura.

Note: In data 22.05.2020 il proprietario - locatore ([REDACTED] srl) ed il conduttore ([REDACTED] Srl) sottoscrivevano una modifica del contratto di locazione che prevedeva la riduzione del canone mensile da euro 2.500,00 oltre IVA a euro € 1.250,00 oltre IVA con decorrenza dal 01.01.2020 e termine al 31.12.2020. Tale modifica contrattuale veniva poi prorogata al 30.06.2021 con nuovo atto sottoscritto dal locatore e dal conduttore in data 01.01.2021 (si rimanda alla relazione del custode Giudiziario Dott. Marco Lavaggi depositata).

Data generazione:
12-07-2021

L'Esperto alla stima
Paola Petretti

