

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: **Società [REDACTED] Srl**

N.R.G. E.I. 13/2019

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Arianna Menconi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001 - 002
--

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 010199454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Zona Industriale Apuana**
Via Massa Avenza n. 85

INDICE**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - Lotto: 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA)	4
3. STATO DI POSSESSO	4
3.2. VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	7
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7. PRATICHE EDILIZIE – CONFORMITA' EDILIZIA – SANABILITA' ABUSI – CONFORMITA' URBAN.....	10
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE Lotto: 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: B	19
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	20
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA).....	20
3. STATO DI POSSESSO	20
3.2. VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE	23
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	25
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	27
7. PRATICHE EDILIZIE - CONFORMITA' EDILIZIA – SANABILITA' ABUSI – CONFORMITA' URBAN.	29
8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	32
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	38

Quota e tipologia del diritto

Società ██████████ Srl – Quota 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) NO**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Gli immobili oggetto di stima comprendono due capannoni industriali che sono stati edificati nel comprensorio della Zona Industriale Apuana, compresi tra le aree Ex Azoto già soggette all'omonimo piano di Lottizzazione approvato nell'anno 2000.

In precedenza l'area in questione faceva parte dello stabilimento "AZOTO", in attività dall'anno 1939 fino all'anno 1972, momento in cui ██████████ decide di costruire un nuovo stabilimento chiamato ██████████ che inizia la propria attività dall'anno 1976 per la produzione di fitofarmaci; nell'estate dell'anno 1988 all'interno dello stabilimento si verificano delle esplosioni che diedero luogo all'incendio del serbatoio Rogor, fatto che portò alla cessazione delle attività ed alla chiusura definitiva dello stabilimento avvenuta nell'anno 1991.

Il successivi processi di riqualificazione e riconversione dello stabilimento ex ██████████ si concretizzano nel piano LOTTIZZAZIONE DELL'AREA EX AZOTO, che trova attuazione nei primi anni 2000 per molte delle aree interessate, che si attuano con la costruzione di nuovi capannoni o la riconversione di strutture esistenti.

L'area ex Azoto è compresa tra le strade Via Massa Avenza e Via Dorsale posta a nord; le aziende all'interno sono servite da una nuova viabilità pubblica interna di recente realizzazione.

I due lotti sono attestati su di un lato su detta nuova strada pubblica denominata Via Martiri di Cefalonia, ed hanno accesso da due cancelli carrabili dotati di cancelletto pedonale (Allegato n. 2).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi All'interno della proprietà.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Miste residenziali/commerciali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Massa centro e Marina di massa, Carrara centro e Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Mar Tirreno, Cave di marmo di Carrara, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Massa posto a circa 2 km , Casello autostradale di Carrara posto a circa 5 km , Porto commerciale di Marina di Carrara posto a circa km 3 , Stazione ferroviaria di Avenza posta a circa km 3 , Stazione ferroviaria di Massa Centro posta a circa km 6.

3.1 STATO DI POSSESSO:

Occupato da ██████████

A seguito di CONTRATTO DI LOCAZIONE del 08/02/2019 , registrato il 13/03/2019 al n. 902 (Allegato n. 20) , il locatore ██████████ in forza di contratto di Rent to Buy, concede in locazione alla società ██████████ il bene immobile con le superfici e le pertinenze di cui alla planimetria allegata situato in Massa Via Massa Avenza , censito al fg 104 mappale 467 di una superficie utile di mq 2.707 (la porzione di capannone affittata corrisponde alla porzione individuata catastalmente al foglio 104 mappale 467 subalterno 1)

Contenuto del contratto:

2. La locazione avrà durata di anni 6 con decorrenza dal 08/02/2019 al 07/02/2025, il contratto sarà rinnovato alla scadenza per un ulteriore periodo di anni 6, e così di seguito qualora non venga data dalle parti disdetta a mezzo di lettera RR

3. Il prezzo della locazione è stabilito in € 120.000,00 annuo....€ 10.000,00 mensili.

NB: Circa il contenuto completo dei contratto sopra citato si rimanda al testo integrale dello stesso consultabile all'allegato n. 20 alla presente relazione.

Nota 1: Il contratto di locazione è stato redatto in data 08/02/2019 e registrato il 13/03/2019, **dopo il pignoramento immobiliare del 17/01/2019 trascritto il 06/02/2019 al n. 719 di particolare**

Nota 2: L'immobile, a seguito del contratto di locazione redatto in data 08/02/2019 (Allegato n. 20), è stato sublocato dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]; la società [REDACTED] deteneva l'immobile in forza di CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (RENT TO BUY) Notaio Rodolfo Vigliar del 22/11/2018 repertorio 84620 (Allegato n. 19.a), modificato ed integrato con atto Notaio Rodolfo Vigliar del 3/10/2019 repertorio 84796 (Allegato n. 19.b), modificato ed integrato con atto Notaio Rodolfo Vigliar del .04/03/2021 repertorio 85058 (Allegato 20.c)

2 3.2 VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Si dovrà quindi verificare la congruità del canone di locazione oggetto del CONTRATTO DI LOCAZIONE del 08/02/2019, registrato il 13/03/2019 al n. 902 (Allegato n. 20), a seguito del quale il locatore [REDACTED] concede in locazione alla società [REDACTED] il bene immobile, censito al fg 104 mappale 467 subalterno 1, canone corrisposto di € 10.000,00 mensili corrispondenti ad € 120.000,00 annui

Determinazione della superficie convenzionale

Superficie di riferimento è la superficie utile dei vani moltiplicata per un coefficiente che varia a seconda dell'utilizzo dei vani stessi.

La superficie di riferimento a cui è stato attribuito il valore 1 è quella destinata a laboratorio; alter destinazioni: servizi igienici docce spogliatoio coefficiente 1.2, uffici coeff. 1.5, deposito coeff. 0.50, piazzale esterno coeff. 0.10.

CAPANNONE LATO CARRARA (Mapp. 467 sub. 1)

PORZIONE	PIANO	SUPERFICIE UTILE	COEFF.	SUPERF. CONVENZIONALE
Lavorazione	PT	2.664,00	x 1	= mq 2.664,00
Servizi	PT	14,00	x 1,2	= mq 16,80
Uffici	P1	41,00	x 1,5	= mq 61,50
Piazzale		2.620,00	x 0,1	= mq 262,00
Totale superficie convenzionale				mq 3.004,30

Determinazione del canone di locazione sulla base del valore dell'immobile

Un valido metodo per determinare il canone annuo da corrispondere per la locazione di un immobile può essere quello di applicare una percentuale sull'effettivo valore venale, percentuale che può variare dal 3.50% al 6%.

La legge sull'equo canone n. 392/1978 definiva tale percentuale nel 3,85% del valore locativo; anche se la legge è oggi superata, ci fornisce comunque un riferimento utile specie quando si ha a che fare con immobili a destinazione non residenziale per i quali è difficoltoso reperire dei precisi riferimenti comparativi.

Il CTU, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva, del livello di finitura, della ubicazione del bene in relazione alla destinazione del bene, ritiene che il canone annuo di locazione dell'immobile stimato sia il 5% del valore venale dell'immobile stesso.

Canone di locazione annuo

Valore dell'immobile € 2.142.000,00 x 5%= Canone annuo € 107.100 (Arrotondato € 107.000,00)

Canone mensile € 8.925,00

Che corrisponde ad un canone mensile di € 2.97 al mq di superficie utile convenzionale

Indagine nazionale su CAPANNONI IN AFFITTO (Dal Sito WWW.entietribunali)

Indagine riferita all'anno 2017 in alcune città italiane; al dato di estratto, riferito ad un edificio nuovo o seminuovo in buone condizioni manutentive, per adattare il dato al nostro caso si applica una riduzione del 25%, dovuto alla vetustà dell'immobile, alla notevole disponibilità di immobili dati in affitto presenti nella zona, ed alle problematiche che investono l'immobile evidenziate nella descrizione.

CITTA	AFFITTO MEDIO ANNUO	AFFITTO MENSILE	DECREMENTO PER VETUSTA'	AFFITTO MENSILE RAPPORTATO AL NOSTRO CASO
Genova	€ 62,00	€ 5,17	-25%	€ 3,88
Roma	€ 48,00	€ 4,00	-25%	€ 3,00
Milano	€ 55,00	€ 4,58	-25%	€ 3,44
Catania	€ 46,00	€ 3,83	-25%	€ 2,88
Firenze	€ 50,00	€ 4,17	-25%	€ 3,13
MEDIA		4,35		3,2625

Indagine dal sito WWW.borsinoimmobiliare.it

Riferita all'affitto di capannoni industriali ubicati nell'intorno, all'interno della zona industriale Apuana.

DESTINAZIONE DEL CAPANNONE	AFFITTO MINIMO AL MQ MENSILE	AFFITTO MEDIO AL MQ MENSILE	AFFITTO MASSIMO AL MQ MENSILE
Magazzini	€ 1,93	€ 2,94	€ 3,95
Laboratori	€ 1,93	€ 2,99	€ 4,04
Capannoni	€ 1,38	€ 2,12	€ 2,86
capannoni produttivi	€ 1,38	€ 2,11	€ 2,85

In conclusione, visti i riferimenti sopra citati, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di manutenzione e vetustà dell'edificio, dell'andamento del mercato degli affitti praticati in zona di beni immobili simili a quello da stimare, si ritiene che il canone di affitto di un capannone industriale/artigianale utilizzato a laboratorio sia di € 3,00 mensili al mq, corrispondenti ad € 36,00 annui.

Calcolo del canone di affitto

Superficie convenzionale complessiva mq 3.004,30 x € al mq 3.00 =

Canone mensile € 9.012.90, che corrisponde ad un **canone annuale di € 108.154,80**

Si conclude affermando che il canone mensile di euro 10.000,00, quindi canone annuo di € 120.000,00, corrisposto dalla parte conduttrice società [REDACTED] alla parte concedente [REDACTED] a seguito del CONTRATTO DI LOCAZIONE del 08/02/2019, registrato il 13/03/2019 al n. 902 (Allegato n. 20), **sia congruo con il canone calcolato sopra dal CTU.**

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:

Convenzione edilizia a favore del Comune di Massa Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689, registrata a Massa il 24/10/2001 n. 1437, trascritta il 26/10/2001 al n. 7151 di particolare (Allegato n. 17)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione costituzione di diritti reali a titolo gratuito per il diritto di servitù di passo, trascritto in data 01/02/2001 al n. 538 RP

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di BANCA TOSCANA SPA- MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE SPA contro Società [REDACTED] Srl;
Importo ipoteca: € 6.000.000,00;
Importo capitale: € 3.000.000,00 ;
Iscritta a Massa Carrara in data 18/12/2003 al n. 2299 di particolare

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. contro [REDACTED] trascritto a Massa Carrara in data 06/02/2019 al n. 719 di particolare;

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria € 200,00 Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Pignoramenti: € 294,00.

Ipotecche volontarie/Mutui: € 35,00.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: ██████████ SRL dal 16/12/2003 ad oggi (attuale proprietario)

- La società ██████████ SRL, a seguito di “verbale di assemblea Notaio Fabio Monaco del 19/01/2005 repertorio 34.313 (Allegato n. 18.1), ha deliberato, tra l'altro, di modificare la denominazione in ██████████ S.R.L (Atto non trascritto)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI - TRASCRIZIONI ULTRAVENTENNALI

- A seguito di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 16/12/2003 repertorio 65089, trascritto il 18/12/2003 al n. 8966 di particolare (Allegato n. 18.2), la società ██████████ SRL ha trasferito alla società ██████████ l'immobile D8 in Massa censito al catasto Fabbricati foglio 104 mappali 467, 490, 491 , censiti al catasto terreni al foglio 104 mappale 494 di mq 412, mappale 490 di mq 10.313 e mappale 491 di mq 812
- A seguito di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 16/12/2003 repertorio 65088, trascritto il 18/12/2003 al n. 8965 di particolare (Allegato n. 18.3), la società ██████████ Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa ha trasferito alla società ██████████. l'immobile D8 in Massa censito al catasto Fabbricati foglio 104 mappali 467, 490, 491 , censiti al catasto terreni al foglio 104 mappale 494 di mq 412, mappale 490 di mq 10.313 e mappale 491 di mq 812

Nota 1: A seguito di Tipo di Frazionamento del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) l'originario mappale 467 di mq 6.672 viene frazionato e vengono creati il mappale 566 di mq 599 ed il nuovo mappale 467 di mq 5.909 attualmente vigente.

Nota 2: A seguito di Tipo Mappale del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) l'originario mappale 490 di mq 10.313 viene fuso al soppresso mappale 566 di mq 599, creato nel contesto dello stesso tipo mappale, è variato nella attuale consistenza in mappale 490 di mq 11.076.

- Alla società ██████████ Banca per i Servizi

Finanziari alle Imprese Spa gli immobili erano pervenuti per atto di fusione per incorporazione Notaio Mario Zanchi del 03/10/2002 repertorio 19205, registrato a Siena il 07/10/2002 al n. 3704, da potere alla società [REDACTED] con sede a [REDACTED] (Atto non trascritto)

- A seguito di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 25/01/2001 repertorio n. 53042, trascritto il 01/02/2001 al n. 537 di particolare (Allegato n. 18.4), la società [REDACTED] trasferisce alla società [REDACTED] l'immobile D8 in Massa censito al catasto Fabbricati foglio 104 mappali 442 e 467, censiti al catasto terreni al foglio 104 mappale 442 di mq 11.125 e mappale 467 di mq 7.084

Nota 1: il mappale 442 di mq 11.125 è stato originato dalla soppressione del mappale 398 di pari superficie a seguito di Tipo Mappale protocollo 27197 del 26/04/2000 (n. 1017.1/2000):

A seguito di Tipo di Frazionamento del 06/05/2003 protocollo 36504 (n. 859.1/2003) mappale 442 di mq 11.125 è stato soppresso ed ha originato, tra gli altri il mappale 490 di mq 10.313:

A seguito di Tipo Mappale del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) l'originario mappale 490 di mq 10.313 viene fuso al soppresso mappale 566 di mq 599, creato nel contesto dello stesso tipo mappale, è variato nella attuale consistenza in mappale 490 di mq 11.076.

Nota 2: il mappale 467 di mq 7.084 è stato originato dalla soppressione del mappale 441 di mq 13.737 a seguito di Tipo Mappale del 19/12/2000 protocollo n. 113376 (n. 3399.1/2000);

A seguito di Tipo di Frazionamento del 29/07/2003 protocollo n. 64875 (n. 1411.1/2003) il mappale 467 di mq 7.084 ed il mappale 494, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 6.672.

A seguito di Tipo di Frazionamento del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) il mappale 467 di mq 6.672, assieme al mappale 566, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 5.909 così come nella attuale consistenza.

- A seguito di "Verbale di Assemblea con Conferimento di Beni, notaio Alberto Evangelisti del 20/12/1991 repertorio 14.314, trascritto il 13/02/1992 particolare 1673 (Allegato n. 12.6) (oggetto di rettifica di ufficio con nota 16/12/1995 n. 7037) con cui [REDACTED] S.P.A. conferisce la sua azienda a [REDACTED] RICERCA E SERVIZI AMBIENTALI, comprensivi i beni immobili del complesso aziendale, tra i cui beni figura la particella censita al catasto urbano al foglio 104 mappale 268.

Nota: Il mappale 268 di mq 280.474, a seguito di Tipo Mappale n. 1674.1/1998 del 08/07/1998 è stato variato in mappale 268 di mq 246.715.

Successivamente il mappale 268 di mq 246.715, a seguito Tipo Mappale protocollo 16555 del 07/03/2000, è stato soppresso ed ha generato, tra gli altri, il mappale 398 di mq 11.125 e il mappale 397 di mq 13.737

A seguito di variazioni successive il mappale 398:

- Il mappale 398 di mq 11.125 è stato soppresso ed ha originato ed ha originato il mappale 442 di stessa superficie
- Il mappale 442 di mq 11.125 è stato soppresso ed ha originato, tra gli altri il mappale 490 di mq 10.313
- il mappale 490 di mq 10.313, anche a seguito della soppressione del mappale 566, è variato nella attuale consistenza in mappale 490 di mq 11.076 così come nella attuale consistenza.

A seguito di variazioni successive il mappale 397:

- Il mappale 397 di mq 13.737 è stato soppresso ed ha originato il mappale 441 di stessa superficie
- Il mappale 441 di mq 13.737 è stato soppresso, con altri, ed ha originato, tra gli altri, il mappale 467 di mq 7.084
- Il mappale 467 di mq 7.084 ed il mappale 494, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 6.672
- Il mappale 467 di mq 6.672, assieme al mappale 566, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 5.909 così come nella attuale consistenza.

7.1 PRATICHE EDILIZIE:

- 1- Licenza edilizia n. 75-7-29 del 5/8/1975, intestata a [REDACTED] per la "costruzione dei seguenti impianti: rogor, ditiocarbomati, cuproderivati, raffreddamento acqua " (Allegato n. 21).
- 2- Licenza edilizia n. 75-7-30 del 5/8/1975, intestata a [REDACTED] per la "costruzione dei seguenti impianti: confezionamento formulati solidi e ditiocarbomati, salette fumatori, magazzino scorte, officine" (Allegato n. 22).
- 3- Concessione edilizia in sanatoria n. 92-08-09/S del 12/08/1992 (Allegato n. 23) , intestati a soc. [REDACTED]; la concessione in sanatoria, richiesta ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, riguarda diversi manufatti compresi all'interno dell'area [REDACTED]; le porzioni che sono comprese all'interno dei lotti oggetto di perizia sono identificate dai n. 9, 24 e 31, così come indicato sul grafico parte integrante del titolo edilizio (Allegato n. 23.b)

Successivamente l'area è stata pianificata da con Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto ex Azoto " approvato con delibera del C.C. n. 72 del 17/11/2000 e successiva " Variante " approvata con delibera del C.C. n. 3 del 29/01/2003.

Il Piano di Lottizzazione definisce il perimetro dei lotti (Allegato n. 16)

Lotto 5.b – Mappale 467

Lotto 6 – Mappale 490

Nota: Il CTU in data 25/03/2021 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti al Comune di Massa.

Sono stati resi disponibili alla visione i titoli edilizi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3.

Nonostante le ripetute ricerche da parte del preposto tecnico comunale ed i ripetuti solleciti del CTU, non sono stati rintracciati i titoli edilizi DIA del 24/07/2000 protocollo n. 4436, DIA del 23/09/2002 protocollo Settore Urbanistica n. 51675 e DIA del 18/06/2003 protocollo Settore Urbanistica n. 52840, riferite agli interventi successivi.

Il CTU ha preso contatto con il tecnico di riferimento della [REDACTED] che si è reso disponibile per fare visionare la documentazione in suo possesso tra cui le ricevute delle DIA n. 51675/2002 e n.52840/2003 con relative relazioni asseverate (Allegati n. 25 e 26). Riguardo ai grafici parti integranti delle DIA, si è potuto prendere visione del grafico timbrato con i protocolli dall'ufficio comunale della sola DIA n. 51675/2002 riferita al lotto 5.b mappale 467, mentre i grafici della seconda DIA n.52840/2003 non hanno alcun timbro, pertanto, in mancanza d'altro, si assumono come grafici di riferimento anche se si deve evidenziare il limite formale degli stessi.

- 4- DIA del 24/07/2000 protocollo n. 4436 (Titolo non rintracciato presso gli archivi comunali)
- 5- Denuncia di Inizio Attività del 23/09/2002 protocollo Settore Urbanistica n. 51675 (Allegato n. 24) , intestata a [REDACTED] riferita alla porzione di capannone individuata dal mappale 467 e dal lotto n. 5b del piano di lottizzazione, comprendente le opere edili elencate nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA (Allegato n. 24.b) e sui grafici di progetto (Allegati n. 24.c - 24.d – 24.e)
- 6- Denuncia di Inizio Attività del 18/06/2003 protocollo Settore Urbanistica n. 52840, intestata a [REDACTED] riferita alla porzione di capannone individuata dal mappale 490 e dal lotto n. 6 del piano di lottizzazione, comprendente le opere edili elencate nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA (Allegato n. 25.b) e sui grafici di progetto (Allegati n. 25.c - 25.d – 25.e – 25.f) Nota: i grafici di progetto visionati sono privi del timbro del protocollo dell'ufficio tecnico comunale.

7.2 Conformità edilizia:

Abusi edilizi riscontrati, con riferimento all'allegato n. 26 che riporta nel dettaglio le opere abusive rilevate:

- 1- Dal capannone identificato dal mappale 467, corrispondente al lotto n. 5b del piano di lottizzazione dell'anno 2000, è stata abusivamente scorporata la porzione su due livelli di una superficie coperta di circa mq 540 ed annessa al capannone identificato dal mappale 490, corrispondente al lotto n. 6 del piano di lottizzazione dell'anno 2000. La porzione scorporata è identificata con la colorazione celeste sul grafico allegato 26. Le consistenze delle nuove unità che si vanno a formare a seguito della variazione abusiva sono identificate dalle planimetrie catastali:
 - a. Protocollo MS0020194 del 30/04/2018 riferita all'unità foglio 104 mappale 467 subalterno 1 (Allegato n. 8).
 - b. Protocollo MS0020194 del 30/04/2018 riferita all'unità foglio 104 mappale 467 sub 2 e mappale 490 subalterno 1 (graffati a formare un'unica unità immobiliare) (Allegato n. 9)
- 2- Modifica delle tramezzature interne in difformità: realizzazione di tramezzi non previsti e mancata realizzazione di pareti.
- 3- Corpo uffici - Cambio d'uso abusivo dell'ambiente del piano terra destinato a magazzino e utilizzo a vano espositivo.
- 4- Corpo uffici - Tramezzatura abusiva degli ambienti primo per ricavarne un sala riunioni ed una serie di ambienti adibiti ad ufficio
- 5- Modifiche prospettiche.
- 6- Mancata realizzazione di parete o quinta a forma di V che doveva essere realizzata di fronte all'ingresso principale posto al centro del fabbricato verso mare.
- 7- Mancata realizzazione di corpo formato di tre spazi aperti situato nell'angolo ovest del mappale 490
- 8- Realizzazione di nuovo volume ad uso deposito (corpo 7) situato verso monte in adiacenza al capannone foglio 104 mappale 467 sub 2 e mappale 490 subalterno 1.

7.3 Sanabilità degli abusi:

Per regolarizzare gli abusi edilizi sopra segnalati si dovrà provvedere ad inoltrare al Comune di Massa una istanza di sanatoria con la quale si chiede di regolarizzare le opere edili sanabili e/o provvedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per quelle opere difformi insanabili.

La sanatoria potrà essere rilasciata salvo il parere dell'ufficio tecnico comunale che dovrà verificare la conformità delle opere abusive con gli strumenti urbanistici approvati, la conformità al Regolamento Edilizio Comunale, nonché al Codice Civile, il rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico/sanitarie e quelle relative all'efficienza energetica, nonché quanto altro vigente in materia, previo parere del comando dei Vigili del Fuoco per il nulla osta prevenzione incendi.

Dovranno essere demolite le opere non sanabili e ripristinare le destinazioni d'uso legittime o che non rispettano le norme di carattere igienico sanitario.

L'abuso indicato al punto 8 (nuovo volume ad uso deposito (corpo 7) situato verso monte in adiacenza al capannone mappale 490) non è sanabile pertanto destinato alla demolizione.

Dal colloquio che il CTU ha avuto con l'Ing. [REDACTED] tecnico di riferimento della [REDACTED] si informa che lo stesso ha predisposto la gran parte della documentazione ed allegati grafici finalizzati all'ottenimento della succitata sanatoria, comprendente anche la regolarizzazione del frazionamento e accorpamento della porzione di capannone a cui si è accennato sopra.

Il CTU comunque nella valutazione che segue ha tenuto debitamente conto delle incertezze circa la possibilità di ottenimento della sanatoria edilizia.

Per procedere alla regolarizzazione delle opere abusive, comprendenti sanatoria delle opere sanabili e/o demolizione di quelle non sanabili, si dovrà sostenere una spesa complessiva che il CTU ha calcolato in € 70.000,00, imputabili in maniera proporzionale al valore dei lotti in € 20.000 al lotto n. 1 e € 50.000, al lotto n. 2.

7.4 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 15.a)
In forza della delibera:	approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	ricadono all'interno del perimetro del Consorzio ZIA (Zona industriale Apuana), in zona "Edifici ed aree di carattere industriale/artigianale (Allegato n. 15.a)
Norme tecniche di attuazione:	disciplinati dall'art. 50 delle Norme di Attuazione del RU (Allegato n. 15.b).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689, registrata a Massa il 24/10/2001 n. 1437, trascritta il 26/10/2001 al n. 7151 di particolare (Allegato n. 17)
Obblighi derivanti:	Vedi sotto

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo SIN
---	-------------

Contenuto della convenzione Urbanistica Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689 (Allegato n. 17)

I lotti oggetto di perizia sono compresi all'interno della "lottizzazione convenzionata dell'Area Ex Azoto" la cui realizzazione è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689, registrata a Massa il 24/10/2001 n. 1437, trascritta il 26/10/2001 al n. 7151 di particolare (Allegato n. 13), sottoscritta tra il Comune di Massa ed le altre ditte intestatarie delle porzioni Area Ex Azoto, tra le quali il [REDACTED] A.R.L..

La convenzione prevede, tra l'altro, la cessione al Comune di Massa di aree da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione delle OOUU stesse, da realizzare nelle modalità previste dai capitolati, elaborati e nei tempi indicati nella convenzione stessa.

Le OOUU alla fine dell'iter procedurale dovevano essere collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale Settore LL.PP.

Per una più dettagliata lettura dei contenuti della convenzione edilizia si rimanda al testo integrale allegato alla presente perizia (Allegato n. 17)

Il CTU si è recato presso il competente ufficio del LL.PP. del Comune di Massa per sincerarsi circa l'attuazione degli obblighi sottoscritti in convenzione dalla parte lottizzante; Il tecnico preposto Ing. Nicola Bellucci ha informato il CTU che le OOUU che il Lottizzante si è impegnato a realizzare sono state per la maggior parte eseguite; per dette opere è stato rilasciato un certificato di esecuzione riguardante le opere di carattere generale che sono state eseguite.

Il certificato di collaudo finale, disciplinato dall'art. 10 della citata convenzione edilizia, non è stato e non può essere rilasciato dagli uffici comunali fintanto le OOUU non siano state portate a compimento nella loro totalità .

Note generali sulla conformità:

Vincoli:

Vincolo SIN – Sito di interesse Nazionale; Il compendio immobiliare ex [REDACTED], anche per la criticità del sito, non è passato alla competenza della Regione Toscana (SIR) ma è rimasto di gestione Nazionale (SIN).

L'area in questione non è in possesso del certificato agli usi legittimi per vincolo SIN.

La competenza nazionale comporta una maggiore complessità nella gestione burocratica di un'eventuale richiesta di restituzione agli usi legittimi dell'area.

Alcune tipologie di intervento o di uso necessitano del nullaosta SIN ottenibile dietro inoltro al Ministero dell'Ambiente di un piano di caratterizzazione a cui possono seguire interventi di bonifica o di altro tipo nel caso le indagini sui terreni o sulle acque di falda rivelino dei valori oltre i parametri di legge.

Vincolo PAI – Il lotto di terreno di cui al mappale 498 è lambito nell'angolo sud dal vincolo PIE (pericolosità idraulica elevata) (Allegato n. 15.c)

L'area che comprende il compendio immobiliare, oggetto della presente, è stata pianificata con Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto ex Azoto " approvato con delibera del C.C. n. 72 del 17/11/2000 e successiva " Variante " approvata con delibera del C.C. n. 3 del 29/01/2003 (Allegato n. 16)

8. Descrizione dell'immobile : Opifici [D1] di cui al punto A Capannone industriale - fg 104 mapp. 467 sub 1

Capannone industriale/artigianale con piazzale annesso.

All'interno il capannone è formato da un unico grande ambiente adibito alla lavorazione (1), corpo servizi all'interno comprendente spogliatoio/docce e n. 4 wc con antibagno (2b) , altro wc di servizio, e n. 2 vani adibiti ad ufficio (3) collocati al piano primo accessibili da scala interna (Allegato n. 11).

All'esterno piazzale di complessivi mq 2.630 circa, in parte pavimentato da soletta in calcestruzzo ed in parte sistemato a giardino; la maggior parte della pavimentazione a appare fortemente degradata: la finitura superficiale è compromessa e necessita di intervento di ripavimentazione atta a sopportare la movimentazione di grandi mezzi (vedi foto 20 allegato n. 13.7).

L'edificio presenta (Vedi documentazione fotografica allegato 13).

Pavimentazioni – lavorazione e spogliatoio: piastrelle in klinker piccolo formato colore rosso

 Servizi igienici ed uffici : Piastrelle di ceramica

Rivestimenti – Servizi igienici: Piastrelle di ceramica

 Scale interne: scalini in marmo bianco

Infissi interni – Porte: in legno tamburato

Infissi esterni – Finestre: vetrate con struttura in alluminio

 Accessi alla lavorazione: Portone di tipo industriale scorrevole formato da pannelli sandwich e struttura in ferro

Impianto idrico – nelle zone servizi impianto idrico sottotraccia alimentato da acquedotto comunale

Struttura – La struttura del capannone è di tipo prefabbricato, formata da pilastri con sovrastanti travi longitudinali precomprese, tamponati laterali in pannelli prefabbricati; la copertura è formata da travi a T ad interasse costante.

Manto di copertura – tra le travi a T pannelli ricurvi in eternit (cemento amianto) intervallati da elementi traslucidi in vetroresina per l'illuminazione naturale zenitale degli ambienti di lavoro

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre; l'edificio è stato realizzato nell'anno 1975 e ristrutturato nei primi anni 2000 e molte delle finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Si rilevano le seguenti carenze:

La pavimentazione interna al capannone, costituita da piastrelle di clincher di piccola dimensione si presenta in uno stato di manutenzione pessimo: in molte zone le piastrelle sono saltate e si rilevano buche e ampie toppe grigie che denotano una serie di riparazioni posticce (vedi foto 11 e 12 allegato n. 13.4); un intervento risolutivo consisterebbe nella rimozione della pavimentazione esistente e nel rifacimento della stessa.

Durante il sopralluogo gli affittuari hanno lamentato infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura.

PREPRESENZA DI CEMENTO AMIANTO SULLA COPERTURA

La copertura ha un'estensione di circa mq 2700 ed è coperta per circa il 60% della superficie da dei pannelli in eternit , quindi per circa mq 1.620.

Dai dati disponibili si suppone che la copertura possa essere stata realizzata da più di 25 anni. In caso di presenza di elementi di eternit, tra gli obblighi di legge previsti dalla la Regione Toscana, vi è la **Valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto** calcolato con

l'utilizzo un algoritmo che tiene conto dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto e del contesto in cui sono ubicate.

Nel caso in questione costituiscono fattori di rischio per la salute delle persone i seguenti indicatori:

- Il fabbricato è ubicato in zona sismica
- la copertura è stata posta in essere da oltre 25 anni pertanto la vetustà della stessa è elevata
- sotto la copertura, abitualmente, abbiamo presenza di persone che svolgono attività lavorativa
- all'interno dell'edificio, al di sotto della copertura, non vi è ne sottotetto ne controsoffitto;
- le lastre sono a contatto diretto con l'ambiente lavorativo

Da quanto sopra si deduce che la presenza della copertura in eternit costituisca un fattore di rischio per le persone, specialmente per i lavoratori che lavorano all'interno della officina che potrebbero essere esposti per lungo tempo alle microfibre nocive rilasciate nell'aria.

Si dovrà provvedere ad una delle seguenti soluzioni:

1. Rimozione e smaltimento amianto e rifacimento di altra copertura con altro manto non nocivo per le persone
2. Incapsulamento amianto
3. Sovracopertura o confinamento amianto

Si ritiene che la presenza della copertura in cemento amianto sia un fattore di deprezzamento dell'immobile, quantizzabile con le opere necessarie alla rimozione o trattamento degli elementi potenzialmente nocivi

Nella successiva valutazione si terrà conto delle spese edili minime da sostenere per eliminare i fattori di rischio.

La soluzione consigliata è la prima mentre quella più economica è la seconda.

Ai fini della valutazione si considera la soluzione più economica, la seconda, consistente nella verniciatura con idonei prodotti dei pannelli in eternit sia nella parte esterna che nella parte interna a diretto contatto con l'ambiente di lavoro .

In questa ipotesi tra le spesa da sostenere:

- Spese tecniche di progettazione, adempimenti burocratici, adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri
- Costi degli apprestamenti per adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri, delle opere accessorie o noleggi di mezzi per eseguire le opere in quota.
- Costi di smontaggio e smaltimento del vecchio manto in cemento amianto
- Costi per la fornitura e posa della nuova copertura in sostituzione di quella esistente comprendente gli elementi traslucidi per l'illuminazione degli ambienti di lavoro.
- Costi per le opere accessorie conseguenti alla sostituzione della copertura, tra le quali la revisione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e la installazione delle linee vita.

Il CTU ha stimato che per effettuare l'intervento , si dovrà sostenere una spesa di circa € 90.000,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Società [REDACTED] Srl- Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 7,20 sottotrave
 L'intero fabbricato è composto da n. 1 + parte soppalcata piani complessivi
 Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	<p>Nell'area della lavorazione è presente l'impianto elettrico canalizzato di tipo industriale.</p> <p>Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico.</p> <p>Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)</p>

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI ma non collegato alla caldaia
Note	<p>All'interno dei locali è presente l'impianto di riscaldamento costituito da diffusori aerotermo ad acqua calda (Vedi foto 19 allegato 13.7); l'impianto non è funzionante in quanto scollegato dalla caldaia; Si evidenzia che il corpo situato verso monte che fa parte dell'unità identificata dal mappale 561, di proprietà di terzi, è utilizzata dalla società occupante quale locale tecnico; all'interno vi è collocata la caldaia utilizzata per l'impianto di riscaldamento e le unità dell'impianto di condizionamento; inoltre varie tubazioni per raggiungere dai contatori le macchine all'interno del locale tecnico e da qui per alimentare i corpi radiati e le unità dell'impianto di riscaldamento/condizionamento attraversano, , sia l'area esterna che una parte di capannone che è di proprietà della società ██████████ costituendo di fatto una servitù</p> <p>Detta servitù non è formalizzata da alcun atto trascritto.</p> <p>La valutazione terrà debitamente conto che le macchine degli impianti di riscaldamento sono collocati in ambienti di proprietà di terzi e che le tubazioni di adduzione e distribuzione passano sempre all'interno di altra proprietà; si ipotizza quindi che in futuro si dovrà procedere allo spostamento in altra collocazione, all'interno della proprietà, della caldaia e delle unità dell'impianto di condizionamento, con conseguente modifica degli impianti per essere adattati alla nuova soluzione</p> <p>Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).</p>

Impianto idrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nelle zone servizi impianto idrico sottotraccia alimentato da acquedotto comunale

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso industriale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

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

Certificato energetico presente: si

Rilasciato il 26/06/2015 a firma del tecnico [REDACTED] (Allegato n. 21.a)

Classe energetica: G

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Lavorazione (1)	sup reale lorda	2.730,00	1,00	2.730,00
Spogliatoi/servizi (2)	sup reale lorda	18,00	1,00	18,00
Ufficio (3)	sup reale lorda	46,00	1,00	46,00
Piazzale	Superficie	2.690,00	1,00	2.690,00

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

Tipo di indagine: Vincolo Sito di Interesse Nazionale (SIN) - Piano di caratterizzazione

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

La valutazione tiene debitamente conto delle carenze rilevate nella descrizione, delle problematiche relative alle menzionate servitù non sottoscritte relative al passaggio delle tubazioni e ubicazione dei macchinari dell'impianto di riscaldamento e condizionamento che insistono su proprietà di terzi..

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare;

Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Carrara...

8.3 Valutazione corpi:**A. Opifici [D1] – Lotto 1 - foglio 104, particella 467, subalterno 1**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lavorazione (1)	Mq 2.730,00	€ 700,00	€ 1.911.000,00
Spogliatoi/servizi (2)	Mq 18,00	€ 800,00	€ 14.400,00
Ufficio (3)	Mq 46,00	€ 1.200,00	€ 55.200,00
Piazzale	Mq 2.690,00	€ 60,00	€ 161.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.142.000,00
Valore corpo			€ 2.142.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.142.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.142.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Opifici [D1]	€ 2.142.000,00	€ 2.142.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15 %) . La riduzione tiene debitamente conto delle problematiche rilevate relative alla conformità edilizia e del possibile adattamento degli impianti in quanto parte di questi ricadono in proprietà di terzi.	€- 428.400,00
Spese da sostenere per la regolare la conformità edilizia del bene	€ -20.000,00
Decurtazione per la presenza di cemento amianto sulla copertura	€ -90.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 1.603.600,00
--	-----------------------

Descrizione dell'immobile : Opifici [D1] di cui al punto B
Lotto 2- Capannone industriale - fg 104 mapp. 467 sub 2 e mapp. 490 sub 1 (Graffati)

Lotto: 002

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: B.

Opifici [D1] sito in CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n. 85

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 4.2) Sezione censuaria di Massa: foglio **104**, particella **467**, subalterno **2** e particella **490** subalterno **1** (identificativi graffati a formare un'unica unità immobiliare) , categoria D/1, rendita € € 31.391,04

Intestazione: [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] P.Iva [REDACTED],

Indirizzo: [REDACTED]

Piano: T-1

Scheda catastale: Protocollo n. **MS0020194** del **30/04/2018** (Foglio **104** mappale **467** sub. **2** e mappale **490** sub. **1**) (Allegato n. 9)

Nota 1 - Al catasto fabbricati l'unità mappale 467 subalterno 2 mappale 490 subalterno 1 (Graffati) è stata generata da denuncia di variazione del 27/04/2018 protocollo MS0020194 per "Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione".

Nota 2 - Al catasto terreni il mappale 490 è classificato quale ente urbano di mq 11.076 (Allegato n. 5.2)

Nota 3 - Storia ventennale al catasto terreni:

- a- A seguito di Tipo Mappale del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) (Allegato n. 6) l'originario mappale 490 di mq 10.313 viene fuso al soppresso mappale 566 di mq 599, creato nel contesto dello stesso tipo mappale, è variato nella attuale consistenza in mappale 490 di mq 11.076 (Allegati n. 3.2 e 3.3).
- b- A seguito di Tipo di Frazionamento del 06/05/2003 protocollo 36504 (n. 859.1/2003) mappale 442 di mq 11.125 è stato soppresso ed ha originato, tra gli altri il mappale 490 di mq 10.313 e 491 di mq 812.
- c- A seguito Tipo Mappale protocollo 27197 del 26/04/2000 (n. 1017.1/2000) è stato soppresso il mappale 398 di mq 11.125 ed ha originato il mappale 442 di stessa superficie (Allegato n. 3.3)
- d- A seguito Tipo Mappale protocollo 16555 del 07/03/2000 è stato soppresso il mappale 268 di mq 246.715 ed ha originato, tra gli altri, il mappale 398 di mq 11.125 (Allegato n. 3.3)
- e- A seguito Tipo Mappale n. 1674.1/1998 del 08/07/1998 è stato variato il mappale 268 da mq 280.474 a mq 246.715 (Allegato n. 3.4)
- f-

Quota e tipologia del diritto

Società [REDACTED] Srl – Quota **1/1** di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili oggetto di stima comprendono due capannoni industriali che sono stati edificati nel comprensorio della Zona Industriale Apuana, compresi tra le aree Ex Azoto già soggette all'omonimo piano di Lottizzazione approvato nell'anno 2000.

In precedenza l'area in questione faceva parte dello stabilimento "AZOTO", in attività dall'anno 1939 fino all'anno 1972, momento in cui [REDACTED] decide di costruire un nuovo stabilimento chiamato [REDACTED], che inizia la propria attività dall'anno 1976 per la produzione di fitofarmaci; nell'estate dell'anno 1988 all'interno dello stabilimento si verificano delle esplosioni che diedero luogo all'incendio del serbatoio Rogor, fatto che portò alla cessazione delle attività ed alla chiusura definitiva dello stabilimento avvenuta nell'anno 1991.

Il successivi processi di riqualificazione e riconversione dello stabilimento ex [REDACTED] si concretizzano nel piano LOTTIZZAZIONE DELL'AREA EX AZOTO, che trova attuazione nei primi anni 2000 per molte delle aree interessate, che si attuano con la costruzione di nuovi capannoni o la riconversione di strutture esistenti.

L'area ex Azoto è compresa tra le strade Via Massa Avenza e Via Dorsale posta a nord; le aziende all'interno sono servite da una nuova viabilità pubblica interna di recente realizzazione.

I due lotti sono attestati su di un lato su detta nuova strada pubblica denominata Via Martiri di Cefalonia, ed hanno accesso da due cancelli carrabili dotati di cancelletto pedonale (Allegato n. 2).

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: industriale a traffico limitato con parcheggi All'interno della proprietà.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Miste residenziali/commerciali/artigianali

Importanti centri limitrofi: Massa centro e Marina di massa, Carrara centro e Marina di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Mar Tirreno, Cave di marmo di Carrara, Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Massa posto a circa 2 km , Casello autostradale di Carrara posto a circa 5 km , Porto commerciale di Marina di Carrara posto a circa km 3 , Stazione ferroviaria di Avenza posta a circa km 3 , Stazione ferroviaria di Massa Centro posta a circa km 6.

3.1 STATO DI POSSESSO:

Occupazione

L'immobile è occupato dalla società [REDACTED] in forza dei seguenti contratti:

- 1- CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (RENT TO BUY)** Notaio Rodolfo Vigliar del 22/11/2018 repertorio 84620, registrato a Massa Carrara il 23/11/2018 al n. 6741, trascritto il 23/11/2018 al n. 8208, tra la parte concedente [REDACTED] SRL e la parte conduttrice società [REDACTED] (Allegato n. 19.a) ,

Contenuto del contratto:

..... c) che a fronte della volontà manifestata dalla [REDACTED] srl di vendere "l'immobile", la "parte conduttrice" ha manifestato la propria disponibilità ad acquistarlo, mediante la stipula di un contratto avente le caratteristiche di cui all'art.23 D.L. 12 settembre 2014 n.133 convertito con legge 11 novembre 2014 n.164, ossia mediante la stipula di un contratto che preveda la immediata concessione del godimento de "l'immobile" alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone a favore della parte concedente, e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto.

ART. 1 CONCESSIONE DEL GODIMENTO

1.1 Con il presente contratto [REDACTED] concede in godimento alla società [REDACTED] gli immobili siti in Comune di Massa (MS) via Massa Avenza così identificati in catasto fabbricato ad uso industriale censito in catasto al foglio 104 mappali 467 sub . 1, fabbricato ad uso industriale foglio 104 mappale 467 sub 2 e 490 sub 1 (Graffati) e cabina elettrica foglio 104 mappale 499

1.5. La parte conduttrice non potrà sublocare, neppure parzialmente i beni concessi in godimento, né concederli ad uso gratuito, fatta salva la possibilità di concedere alcuni servizi in spazi limitati, e per un tempo limitato, a privati, enti, società per lo svolgimento di attività inerenti l'ambito industriale. Le parti precisano che una piccola parte dell'immobile, mappale 467 di circa mq.2707, è locata a [REDACTED] con contratto registrato a Massa Carrara il 8/3/2018 al [REDACTED]. La parte conduttrice subentrerà nella intera posizione contrattuale della parte concedente.

ART.3 DURATA DELLA CONCESSIONE DEL GODIMENTO

3.1. La durata della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1 è stabilita dalle parti in **anni tre a decorrere dal 1° dicembre 2018 per terminare il 30 novembre 2021**. Almeno quattro mesi prima della scadenza le parti fra loro d'accordo potranno prorogare tale termine, entro i limiti finali previsti dalla legge, dando luogo ad una modifica di questo atto con apposito atto notarile da manifestare presso i RR.II.....

ART.4 DIRITTO ALL'ACQUISTO

4.1. Alla parte conduttrice è riconosciuto il diritto ad acquistare l'immobile (di seguito "il diritto di acquisto")

ART.5 CANONI - PREZZO DI VENDITA

5.1. Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla parte conduttrice alla parte concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque, sino al momento della cessione dell'immobile alla parte conduttrice, ai sensi del precedente ART. 4. Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è stato convenuto e qui si conferma, in euro ventimila (euro 20.000,00).....

5.2. **Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:**

- **l'importo di euro 3.000,00 costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1;**

- l'importo di euro 17.000,00 costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4.

Le parti convengono inoltre che entro il 31/1/2019 saranno corrisposti dalla [REDACTED] alla [REDACTED] euro 250.000,00 e alla data del 30/4/2019 euro 250.000,00, tutti da imputarsi al corrispettivo finale a pagarsi.

5.4. Il prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4, è stato convenuto e qui si conferma in euro tremilioneisecentomila (euro 3.600.000,00).

2- ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (RENT TO BUY) Notaio Rodolfo Vigliar del .3/10/2019 repertorio 84796, annotazione trascritta il 10/10/2019 al n. 1007 di particolare, tra la parte concedente [REDACTED] SRL e la parte conduttrice società [REDACTED] (Allegato n. 19.b)

Contenuto del contratto:

... .. le parti convengono di modificare l'art.5 del contratto l'atto precedente Notaio Rodolfo Vigliar del 22/1/2018 nel modo che segue:

"5.1. Il corrispettivo del presente contratto dovrà essere pagato dalla parte conduttrice alla parte concedente mediante canoni mensili, per tutta la durata fissata per il presente contratto o, comunque,

sino al momento della cessione dell'immobile alla parte conduttrice, ai sensi del precedente ART. 4.

Il canone mensile (comprensivo sia della componente da imputare alla concessione del godimento che della componente da imputare al prezzo di vendita), è stato convenuto e qui si conferma, in euro trentamila (euro 30.000,00). Le parti riconoscono che il canone è stato da esse determinato nella misura innanzi indicata in ragione della natura unitaria dell'operazione e, dunque, in considerazione dell'eventuale futuro acquisto della proprietà in favore della parte conduttrice. Il pagamento dei canoni dovrà essere effettuato, entro il giorno quindici di ogni mese, mediante bonifico bancario sul conto corrente che sarà indicato dalla parte concedente a partire dal maggio 2019, rimanendo fermi i pagamenti già effettuati nel corso del 2019."

"5.2. Le parti convengono e riconoscono che di ciascun canone mensile:

- l'importo di euro 3.000,00 costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1;

- l'importo di euro 27.000,00 costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4.

A partire del 1° novembre 2019 di ciascun canone mensile: - l'importo di euro 7.000,00 costituisce la componente da imputare a corrispettivo della concessione del godimento di cui al precedente ART. 1;

- l'importo di euro 23.000,00 costituisce la componente da imputare al prezzo di vendita, a seguito dell'esercizio del diritto all'acquisto di cui al precedente ART. 4.

Le parti convengono che la ██████████ potrà corrispondere ulteriori somme da imputarsi al corrispettivo finale a pagarsi nel caso lo ritenga." In tal modo esse modificano parzialmente le modalità e i tempi di corresponsione dei corrispettivi.

B) In pieno accordo tra esse le parti convengono di modificare l'art.1 del contratto come segue:

"1.5. La parte conduttrice potrà sublocare, anche parzialmente i beni concessi in godimento, concederli ad uso gratuito, anche per spazi limitati, a privati, enti, società per lo svolgimento di attività inerenti l'ambito industriale.

3- ATTO DI MODIFICA E INTEGRAZIONE CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (RENT TO BUY) Notaio Rodolfo Vigliar del .04/03/2021 repertorio 85058, annotazione trascritta il 12/03/2021 al n. 219 di particolare (Allegato n. 19.c), tra la parte concedente ██████████ SRL e la parte conduttrice società ██████████ sui beni immobili in Massa, Via Massa Avenza, fabbricato ad uso industriale censito in catasto al foglio 104 mappali 467 sub . 1, fabbricato ad uso industriale foglio 104 mappale 467 sub 2 e 490 sub 1 (Graffati) e cabina elettrica foglio 104 mappale 499

Contenuto del contratto:

Le parti, di comune accordo, convengono quanto segue.

ANNO 2020

Nel corso dell'anno 2020 la ██████████ ha corrisposto a ██████████ una somma complessiva di euro 121.500,00. Le parti concordano che tale somma sia così imputata:

* quanto ad euro 14.000,00 per affitto dei locali relativamente ai mesi di gennaio e febbraio 2020; per i restanti mesi dell'anno si conviene che il canone sia soggetto alla moratoria Covid;

* quanto ad euro 107.500,00 per la parte di acconto in pagamento dell'immobile.

Anno 2021

Per l'anno in corso, considerata la non ancora acquisita normalità di produzione, viene accordata una moratoria completa per quanto concerne i pagamenti in acconto dell'acquisto dell'immobile.

Invece i pagamenti relativi alla quota imputata all'affitto riprenderanno regolarmente con decorrenza

1/1/2021, e quindi c'è la ripresa dei pagamenti in quota **affitto per euro 7.000,00 mensili, per un totale annuo di euro 84.000,00.**

Anno 2022

Salvo nuove ricadute al momento non prevedibili, l'anno 2022 dovrebbe rappresentare l'anno della ritrovata normalità economica e produttiva che prudenzialmente è da considerare possa avvenire durante l'esercizio. Pertanto si concorda per il 2022 quanto segue:

* per la parte corrispondente all'affitto del capannone si proseguirà nel pagamento dei **canoni mensili di euro 7.000,00 come già dal 2021;**

* per la parte corrispondente agli acconti sull'acquisto dell'immobile si riprenderà il pagamento mensile di euro 11.500,00 (la metà di quanto stabilito nell'ultima modifica contrattuale), con decorrenza 1/1/2022

fino al 31/12/2022; dal 1/1/2023 si ripristinerà il canone pieno di euro 23.000,00 mensili.
Stante quanto tutto sopra stabilito, le parti prorogano la scadenza della durata del contratto di rent to buy dal 30/11/2021 al 30/11/2023.

NB: Circa il contenuto completo dei contratti sopra citati si rimanda al testo integrale degli stessi consultabile agli allegati 19.a, 19.b e 19.c alla presente relazione.

Nota1 : una porzione degli immobili, corrispondente al capannone identificato catastalmente al foglio 104 mappale 467 subalterno 1, **è stato sublocato dalla società [REDACTED] alla società [REDACTED]** a seguito di CONTRATTO DI LOCAZIONE del 08/02/2019 , registrato il 13/03/2019 al n. [REDACTED] (Allegato n. 20)

Nota 2 : **Il pignoramento immobiliare del 17/01/2019 è stato trascritto il 06/02/2019 al n. 719 di particolare, quindi in data posteriore alla stipula del primo contratto di locazione ed in data anteriore alle due modifiche ed integrazioni che si sono succedute**

3.2 VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE

Si dovrà quindi verificare la congruità del canone di locazione oggetto del **CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (RENT TO BUY)** Notaio Rodolfo Vigliar del 22/11/2018 repertorio 84620, stipulato tra la , tra la parte concedente [REDACTED] e la parte conduttrice società [REDACTED] successivamente modificato ed integrato con atto Notaio Rodolfo Vigliar del .3/10/2019 repertorio 84796 e con atto Notaio Rodolfo Vigliar del .04/03/2021 repertorio 85058.

Da quanto sopra si apprende che la quota dei contratti di cui sopra relativa alla sola **locazione ammonta ad € 7.000,00 mensili a partire dal 2021** (mentre in origine, era stata fissata in € 3.000,00) riferita all'intero compendio immobiliare in Massa Via Massa Avenza, identificato in catasto fabbricato ad uso industriale censito in catasto al foglio 104 mappali 467 sub . 1, fabbricato ad uso industriale foglio 104 mappale 467 sub 2 e 490 sub 1 (Graffati) e cabina elettrica foglio 104 mappale 499.

Quindi il contratto riguarda l'intero immobile oggetto di perizia oltre la cabina elettrica esclusa dalla valutazione.

La società [REDACTED] ha successivamente subaffittato una porzione della proprietà corrispondente al capannone identificato foglio 104 mappali 467 sub . 1 alla società [REDACTED] per un canone annuo di € 120.000,00 da corrispondere in rate mensili di € 10.000,00.

Determinazione della superficie convenzionale

Superficie di riferimento è la superficie utile dei vani moltiplicata per un coefficiente che varia a seconda dell'utilizzo dei vani stessi.

La superficie di riferimento a cui è stato attribuito il valore 1 è quella destinata a laboratorio; alter destinazioni: servizi igienici docce spogliatoi coefficiente 1.2, uffici coeff. 1.5, deposito coeff. 0.50, piazzale esterno coeff. 0.10.

CAPANNONE LATO MASSA (mapp. 467 sub 2 e 490)

PORZIONE	PIANO	SUPERFICIE UTILE	COEFF.	SUPERF. CONVENZIONALE
Lavorazione 1	PT	mq 5.123,00	x 1	= mq 5.123,00
Sevizi 2a	PT	mq 135,00	x 1,2	= mq 162,00
Lavorazione 2b	PT	mq 140,50	x 1	= mq 140,50
Ingresso, refett 3a 3b	PT	mq 199,00	x 1	= mq 199,00
Servizi 3,a	PT	mq 12,50	X 1,2	= mq 15,00
Ufficio 4a	PT	mq 55,00	x 1	= mq 55,00
4b	P1	mq 38,00	x 1	= mq 38,00
Servizi 5a	pt	mq 12,50	x 1,2	= mq 15,00
Servizi 5.b	P1	mq 17,00	x 1,2	= mq 20,40
Deposito 7	PT	mq 258,00	x 0,5	= mq 129,00
uffici 6a	PT	mq 253,00	x 1,5	= mq 379,50
magazzino 6b	PT	mq 197,00	x 1	= mq 197,00
Servizi 6a	PT	mq 24,00	x 1,2	= mq 28,80
Attesa 6c	P1	mq 28,00	x 1,5	= mq 42,00
vani vari 6d	P1	mq 200,00	x 1	= mq 200,00
vani vari 6d	P1	mq 35,00	x 2	= mq 70,00
Piazzale		mq 5.000,00	x 0,1	= mq 500,00
Totale superficie convenzionale				mq 7.314,20

CAPANNONE LATO CARRARA (Mapp. 467 sub. 1)

Lavorazione	PT	2.664,00	x 1	= mq 2.664,00
Servizi	PT	14,00	x 1,2	= mq 16,80
Uffici	P1	41,00	x 1,5	= mq 61,50
Piazzale		2.620,00	x 0,1	= mq 262,00
Totale superficie convenzionale				mq 3.004,30

SOMMATORIA SUPERFICIE CONVENZIONALE **mq 10.318,50**

Determinazione del canone di locazione sulla base del valore dell'immobile

Un valido metodo per determinare il canone annuo da corrispondere per la locazione di un immobile può essere quello di applicare una percentuale sull'effettivo valore venale, percentuale che può variare dal 3.50% al 6%.

La legge sull'equo canone n. 392/1978 definiva tale percentuale nel 3,85% del valore locativo; anche se la legge è oggi superata, ci fornisce comunque un riferimento utile specie quando si ha a che fare con immobili a destinazione non residenziale per i quali è difficoltoso reperire dei precisi riferimenti comparativi.

Il CTU, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, della tipologia costruttiva, del livello di finitura, della ubicazione del bene in relazione alla destinazione del bene, ritiene che il canone annuo di locazione dell'immobile stimato sia il 5% del valore venale dell'immobile stesso.

Canone di locazione annuo

Valore dell'immobile (€ 2.142.000,00 + € 5.185.000,00) = 7.326.000,00 € x 5% =

Canone annuo € 366.300,00

Canone mensile € 30.525,00

Che corrisponde ad un canone mensile di € 2.96 al mq di superficie utile convenzionale

Indagine nazionale su CAPANNONI IN AFFITTO (Dal Sito WWW.entietribunali)

Indagine riferita all'anno 2017 in alcune città italiane; al dato di estratto, riferito ad un edificio

nuovo o seminuovo in buone condizioni manutentive, per adattare il dato al nostro caso si applica una riduzione del 25%, dovuto alla vetustà dell'immobile, alla notevole disponibilità di immobili dati in affitto presenti nella zona, ed alle problematiche che investono l'immobile evidenziate nella descrizione.

CITTA	AFFITTO MEDIO ANNUO	AFFITTO MENSILE	DECREMENTO PER VETUSTA'	AFFITTO MENSILE RAPPORTATO AL NOSTRO CASO
Genova	€ 62,00	€ 5,17	-25%	€ 3,88
Roma	€ 48,00	€ 4,00	-25%	€ 3,00
Milano	€ 55,00	€ 4,58	-25%	€ 3,44
Catania	€ 46,00	€ 3,83	-25%	€ 2,88
Firenze	€ 50,00	€ 4,17	-25%	€ 3,13
MEDIA		4,35		3,2625

Indagine dal sito WWW.borsinoimmobiliare.it

Riferita all'affitto di capannoni industriali ubicati nell'intorno, all'interno della zona industriale Apuana.

DESTINAZIONE DEL CAPANNONE	AFFITTO MINIMO AL MQ MENSILE	AFFITTO MEDIO AL MQ MENSILE	AFFITTO MASSIMO AL MQ MENSILE
Magazzini	€ 1,93	€ 2,94	€ 3,95
Laboratori	€ 1,93	€ 2,99	€ 4,04
Capannoni	€ 1,38	€ 2,12	€ 2,86
capannoni produttivi	€ 1,38	€ 2,11	€ 2,85

In conclusione, visti i riferimenti sopra citati, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, dello stato di manutenzione e vetustà dell'edificio, dell'andamento del mercato degli affitti praticati in zona di beni immobili simili a quello da stimare, si ritiene che il canone di affitto di un capannone industriale/artigianale utilizzato a laboratorio sia di € 3,00 mensili al mq, corrispondenti ad € 36,00 annui.

Calcolo del canone di affitto

Superficie convenzionale complessiva mq 10.318,50 x € al mq 3.00 =

Canone mensile € 30.955,50, che corrisponde ad un **canone annuale di € 371.466,00**

Si conclude affermando che il canone mensile di euro 7.000,00, quindi canone annuo di € 84.000,00, corrisposto dalla parte conduttrice società [REDACTED] alla parte concedente [REDACTED], a seguito del CONTRATTO DI CONCESSIONE DEL GODIMENTO CON DIRITTO DI ACQUISTO (RENT TO BUY) Notaio Rodolfo Vigliar del 22/11/2018 repertorio 84620, successivamente modificato ed integrato con atto Notaio Rodolfo Vigliar del .3/10/2019 repertorio 84796 e con atto Notaio Rodolfo Vigliar del .04/03/2021 repertorio 85058, **non sia congruo con il canone calcolato sopra dal CTU.**

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.

Convenzione edilizia a favore del Comune di Massa Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689, registrata a Massa il 24/10/2001 n. 1437, trascritta il 26/10/2001 al n. 7151 di particolare (Allegato n. 17)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione costituzione di diritti reali a titolo gratuito per il diritto di servitù di passo, trascritto in data 01/02/2001 al n. 538 RP

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di BANCA TOSCANA SPA- MONTE DEI PASCHI DI SIENA MERCHANT BANCA PER LE PICCOLE E MEDIE IMPRESE SPA contro Società [REDACTED] Srl;

Importo ipoteca: € 6.000.000,00;

Importo capitale: € 3.000.000,00 ;

Iscritta a Massa Carrara in data 18/12/2003 al n. 2299 di particolare

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. contro Società [REDACTED] Srl trascritto a Massa Carrara in data 06/02/2019 al n. 719 di particolare;

Nota: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.

In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali:

Imp. ipotecaria 0,5% (del valore Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Per le trascrizioni: Imp. ipotecaria € 200,00 Tassa ipotecaria € 35,00 Imposta di bollo € 59,00.

Pignoramenti: € 294,00.

Ipotecche volontarie/Mutui: € 35,00.

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: ██████████ SRL dal 16/12/2003 ad oggi (attuale proprietario)

- La società ██████████ SRL, a seguito di “verbale di assemblea Notaio Fabio Monaco del 19/01/2005 repertorio 34.313 (Allegato n. 18.1), ha deliberato, tra l'altro, di modificare la denominazione in ██████████ S.R.L (Atto non trascritto)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI - TRASCRIZIONI ULTRAVENTENNALI

- A seguito di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 16/12/2003 repertorio 65089, trascritto il 18/12/2003 al n. 8966 di particolare (Allegato n. 18.2), la società ██████████ SRL ha trasferito alla società ██████████ SRL l'immobile D8 in Massa censito al catasto Fabbricati foglio 104 mappali 467, 490, 491 , censiti al catasto terreni al foglio 104 mappale 494 di mq 412, mappale 490 di mq 10.313 e mappale 491 di mq 812
- A seguito di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 16/12/2003 repertorio 65088, trascritto il 18/12/2003 al n. 8965 di particolare (Allegato n. 18.3), la società ██████████ ██████████ Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa ha trasferito alla società ██████████ l'immobile D8 in Massa censito al catasto Fabbricati foglio 104 mappali 467, 490, 491 , censiti al catasto terreni al foglio 104 mappale 494 di mq 412, mappale 490 di mq 10.313 e mappale 491 di mq 812

Nota 1: A seguito di Tipo di Frazionamento del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) l'originario mappale 467 di mq 6.672 viene frazionato e vengono creati il mappale 566 di mq 599 ed il nuovo mappale 467 di mq 5.909 attualmente vigente.

Nota 2: A seguito di Tipo Mappale del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) l'originario mappale 490 di mq 10.313 viene fuso al soppresso mappale 566 di mq 599, creato nel contesto dello stesso tipo mappale, è variato nella attuale consistenza in mappale 490 di mq 11.076.

- Alla società ██████████ ██████████ Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese Spa gli immobili erano pervenuti per atto di fusione per incorporazione Notaio Mario Zanchi del 03/10/2002 repertorio 19205, registrato a Siena il 07/10/2002 al n. 3704, da potere alla società ██████████ ██████████ con sede a Prato (Atto non trascritto)
- A seguito di rogito Notaio Rodolfo Vigliar del 25/01/2001 repertorio n. 53042,

trascritto il 01/02/2001 al n. 537 di particolare (Allegato n. 18.4), la società [REDACTED] [REDACTED] trasferisce alla società [REDACTED] [REDACTED] l'immobile D8 in Massa censito al catasto Fabbricati foglio 104 mappali 442 e 467, censiti al catasto terreni al foglio 104 mappale 442 di mq 11.125 e mappale 467 di mq 7.084

Nota 1: il mappale 442 di mq 11.125 è stato originato dalla soppressione del mappale 398 di pari superficie a seguito di Tipo Mappale protocollo 27197 del 26/04/2000 (n. 1017.1/2000):
A seguito di Tipo di Frazionamento del 06/05/2003 protocollo 36504 (n. 859.1/2003) mappale 442 di mq 11.125 è stato soppresso ed ha originato, tra gli altri il mappale 490 di mq 10.313:
A seguito di Tipo Mappale del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) l'originario mappale 490 di mq 10.313 viene fuso al soppresso mappale 566 di mq 599, creato nel contesto dello stesso tipo mappale, è variato nella attuale consistenza in mappale 490 di mq 11.076.

Nota 2: il mappale 467 di mq 7.084 è stato originato dalla soppressione del mappale 441 di mq 13.737 a seguito di Tipo Mappale del 19/12/2000 protocollo n. 113376 (n. 3399.1/2000);
A seguito di Tipo di Frazionamento del 29/07/2003 protocollo n. 64875 (n. 1411.1/2003) il mappale 467 di mq 7.084 ed il mappale 494, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 6.672.
A seguito di Tipo di Frazionamento del 03/04/2018 protocollo n. MS00150489 (N. 15048.1/2018) il mappale 467 di mq 6.672, assieme al mappale 566, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 5.909 così come nella attuale consistenza.

- A seguito di "Verbale di Assemblea con Conferimento di Beni, notaio Alberto Evangelisti del 20/12/1991 repertorio 14.314, trascritto il 13/02/1992 particolare 1673 (Allegato n. 12.6) (oggetto di rettifica di ufficio con nota 16/12/1995 n. 7037) con cui [REDACTED] S.P.A. conferisce la sua azienda a [REDACTED] RICERCA E SERVIZI AMBIENTALI, comprensivi i beni immobili del complesso aziendale, tra i cui beni figura la particella censita al catasto urbano al foglio 104 mappale 268.

Nota: Il mappale 268 di mq 280.474, a seguito di Tipo Mappale n. 1674.1/1998 del 08/07/1998 è stato variato in mappale 268 di mq 246.715.

Successivamente il mappale 268 di mq 246.715, a seguito Tipo Mappale protocollo 16555 del 07/03/2000, è stato soppresso ed ha generato, tra gli altri, il mappale 398 di mq 11.125 e il mappale 397 di mq 13.737

A seguito di variazioni successive il mappale 398:

- Il mappale 398 di mq 11.125 è stato soppresso ed ha originato ed ha originato il mappale 442 di stessa superficie
- Il mappale 442 di mq 11.125 è stato soppresso ed ha originato, tra gli altri il mappale 490 di mq 10.313
- il mappale 490 di mq 10.313, anche a seguito della soppressione del mappale 566, è variato nella attuale consistenza in mappale 490 di mq 11.076 così come nella attuale consistenza.

A seguito di variazioni successive il mappale 397:

- Il mappale 397 di mq 13.737 è stato soppresso ed ha originato il mappale 441 di stessa superficie
- Il mappale 441 di mq 13.737 è stato soppresso, con altri, ed ha originato, tra gli altri, il mappale 467 di mq 7.084
- Il mappale 467 di mq 7.084 ed il mappale 494, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 6.672

Il mappale 467 di mq 6.672, assieme al mappale 566, sono stati variati ed hanno originato il mappale 467 di mq 5.909 così come nella attuale consistenza.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- 7- Licenza edilizia n. 75-7-29 del 5/8/1975, intestata [REDACTED] per la "costruzione dei seguenti impianti: rogor, ditiocarbomati, cuproderivati, raffreddamento acqua " (Allegato n. 21).
- 8- Licenza edilizia n. 75-7-30 del 5/8/1975, intestata a [REDACTED] per la "costruzione dei seguenti impianti: confezionamento formulati solidi e ditiocarbomati, salette fumatori, magazzino scorte, officine" (Allegato n. 22).
- 9- Concessione edilizia in sanatoria n. 92-08-09/S del 12/08/1992 (Allegato n. 23) , intestati a soc. [REDACTED]; la concessione in sanatoria, richiesta ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47, riguarda diversi manufatti compresi all'interno dell'area [REDACTED]; le porzioni che sono comprese all'interno dei lotti oggetto di perizia sono identificate dai n. 9, 24 e 31, così come indicato sul grafico parte integrante del titolo edilizio (Allegato n. 23.b)

Successivamente l'area è stata pianificata da con Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto ex Azoto " approvato con delibera del C.C. n. 72 del 17/11/2000 e successiva " Variante " approvata con delibera del C.C. n. 3 del 29/01/2003.

Il Piano di Lottizzazione definisce il perimetro dei lotti (Allegato n. 16)

Lotto 5.b – Mappale 467

Lotto 6 – Mappale 490

Nota: Il CTU in data 25/03/2021 ha inoltrato richiesta di accesso agli atti al Comune di Massa.

Sono stati resi disponibili alla visione i titoli edilizi di cui ai precedenti punti 1, 2 e 3.

Nonostante le ripetute ricerche da parte del preposto tecnico comunale ed i ripetuti solleciti del CTU, non sono stati rintracciati i titoli edilizi DIA del 24/07/2000 protocollo n. 4436, DIA del 23/09/2002 protocollo Settore Urbanistica n. 51675 e DIA del 18/06/2003 protocollo Settore Urbanistica n. 52840, riferite agli interventi successivi.

Il CTU ha preso contatto con il tecnico di riferimento della [REDACTED] che si è reso disponibile per fare visionare la documentazione in suo possesso tra cui le ricevute delle DIA n. 51675/2002 e n.52840/2003 con relative relazioni asseverate (Allegati n. 25 e 26). Riguardo ai grafici parti integranti delle DIA, si è potuto prendere visione del grafico timbrato con i protocolli dall'ufficio comunale della sola DIA n. 51675/2002 riferita al lotto 5.b mappale 467, mentre i grafici della seconda DIA n.52840/2003 non hanno alcun timbro, pertanto, in mancanza d'altro, si assumono come grafici di riferimento con il loro limite formale degli stessi.

10- DIA del 24/07/2000 protocollo n. 4436 (Titolo non rintracciato presso gli archivi comunali)

11- Denuncia di Inizio Attività del 23/09/2002 protocollo Settore Urbanistica n. 51675 (Allegato n. 25) , intestata a [REDACTED] riferita alla porzione di capannone individuata dal mappale 467 e dal lotto n. 5b del piano di lottizzazione, comprendente le opere edili elencate nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA (Allegato n. 24.b) e sui grafici di progetto (Allegati n. 24.c - 24.d – 24.e)

12- Denuncia di Inizio Attività del 18/06/2003 protocollo Settore Urbanistica n. 52840, intestata

a [REDACTED] riferita alla porzione di capannone individuata dal mappale 490 e dal lotto n. 6 del piano di lottizzazione, comprendente le opere edili elencate nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA (Allegato n. 25.b) e sui grafici di progetto (Allegati n. 25.c - 25.d – 25.e – 25.f) Nota: i grafici di progetto visionati sono privi del timbro del protocollo dell'ufficio tecnico comunale.

Conformità edilizia:

Abusi edilizi riscontrati, con riferimento all'allegato n. 26 che riporta nel dettaglio le opere abusive rilevate:

- 1- Dal capannone identificato dal mappale 467, corrispondente al lotto n. 5b del piano di lottizzazione dell'anno 2000, è stata abusivamente scorporata la porzione su due livelli di una superficie coperta di circa mq 540 ed annessa al capannone identificato dal mappale 490, corrispondente al lotto n. 6 del piano di lottizzazione dell'anno 2000. La porzione scorporata è identificata con la colorazione celeste sul grafico allegato 26. Le consistenze delle nuove unità che si vanno a formare a seguito della variazione abusiva sono identificate dalle planimetrie catastali:
- 2- Protocollo MS0020194 del 30/04/2018 riferita all'unità foglio 104 mappale 467 subalterno 1 (Allegato n. 8).
- 3- Protocollo MS0020194 del 30/04/2018 riferita all'unità foglio 104 mappale 467 sub 2 e mappale 490 subalterno 1 (graffati a formare un'unica unità immobiliare) (Allegato n. 9)
- 4- Modifica delle tramezzature interne in difformità: realizzazione di tramezzi non previsti e mancata realizzazione di pareti.
- 5- Corpo uffici - Cambio d'uso abusivo dell'ambiente del piano terra destinato a magazzino e utilizzo a vano espositivo.
- 6- Corpo uffici - Tramezzatura abusiva degli ambienti primo per ricavarne un sala riunioni ed una serie di ambienti adibiti ad ufficio
- 7- Modifiche prospettiche.
- 8- Mancata realizzazione di parete o quinta a forma di V che doveva essere realizzata di fronte all'ingresso principale posto al centro del fabbricato verso mare.
- 9- Mancata realizzazione di corpo formato di tre spazi aperti situato nell'angolo ovest del mappale 490
- 10- Realizzazione di nuovo volume ad uso deposito (corpo 7) situato verso monte in adiacenza al capannone foglio 104 mappale 467 sub 2 e mappale 490 subalterno 1.

7.3 Sanabilità degli abusi:

Per regolarizzare gli abusi edilizi sopra segnalati si dovrà provvedere ad inoltrare al Comune di Massa una istanza di sanatoria con la quale si chiede di regolarizzare le opere edili sanabili e/o provvedere alla demolizione e ripristino dello stato dei luoghi per quelle opere difformi insanabili.

La sanatoria potrà essere rilasciata salvo il parere dell'ufficio tecnico comunale che dovrà verificare la conformità delle opere abusive con gli strumenti urbanistici approvati, la conformità al Regolamento Edilizio Comunale, nonché al Codice Civile, il rispettano le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico/sanitarie e quelle relative all'efficienza

energetica, nonché quanto altro vigente in materia, previo parere del comando dei Vigili del Fuoco per il nulla osta prevenzione incendi.

Dovranno essere demolite le opere non sanabili e ripristinare le destinazioni d'uso legittime o che non rispettano le norme di carattere igienico sanitario.

L'abuso indicato al punto 8 (nuovo volume ad uso deposito (corpo 7) situato verso monte in adiacenza al capannone mappale 490) non è sanabile pertanto destinato alla demolizione.

Dal colloquio che il CTU ha avuto con l'Ing. [REDACTED] tecnico di riferimento della [REDACTED] si informa che lo stesso ha predisposto la gran parte della documentazione ed allegati grafici finalizzati all'ottenimento della succitata sanatoria, comprendente anche la regolarizzazione del frazionamento e accorpamento della porzione di capannone a cui si è accennato sopra.

Il CTU comunque nella valutazione che segue ha tenuto debitamente conto delle incertezze circa la possibilità di ottenimento della sanatoria edilizia.

Per procedere alla regolarizzazione delle opere abusive, comprendenti sanatoria delle opere sanabili e/o demolizione di quelle non sanabili, si dovrà sostenere una spesa complessiva che il CTU ha calcolato in € 70.000,00, imputabili in maniera proporzionale al valore dei lotti in € 20.000 al lotto n. 1 e € 50.000, al lotto n. 2.

7.4 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 15.a)
In forza della delibera:	approvato con deliberazione n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	ricadono all'interno del perimetro del Consorzio ZIA (Zona industriale Apuana), in zona "Edifici ed aree di carattere industriale/artigianale (Allegato n. 15.a)
Norme tecniche di attuazione:	disciplinati dall'art. 50 delle Norme di Attuazione del RU (Allegato n. 15.b).
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Urbanistica
Estremi delle convenzioni:	Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689, registrata a Massa il 24/10/2001 n. 1437, trascritta il 26/10/2001 al n. 7151 di particolare (Allegato n. 17)
Obblighi derivanti:	Vedi sotto
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	Vincolo SIN

Contenuto della convenzione Urbanistica Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689

I lotti oggetto di perizia sono compresi all'interno della "lottizzazione convenzionata dell'Area Ex Azoto" la cui realizzazione è disciplinata dalla Convenzione Urbanistica Notaio Rodolfo Vigliar del 17/10/2001 repertorio n. 55689, registrata a Massa il 24/10/2001 n. 1437, trascritta il 26/10/2001 al n. 7151 di particolare (Allegato n. 13), sottoscritta tra il Comune di Massa ed le altre ditte intestatarie delle porzioni Area Ex Azoto, tra le quali il [REDACTED] SOC. COOP.

CONSORTILE A.R.L..

La convenzione prevede, tra l'altro, la cessione al Comune di Massa di aree da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione delle OOUU stesse, da realizzare nelle modalità previste dai capitolati, elaborati e nei tempi indicati nella convenzione stessa.

Le OOUU alla fine dell'iter procedurale dovevano essere collaudate dall'Ufficio Tecnico Comunale Settore LL.PP.

Per una più dettagliata lettura dei contenuti della convenzione edilizia si rimanda al testo integrale allegato alla presente perizia (Allegato n. 17)

Il CTU si è recato presso il competente ufficio del LL.PP. del Comune di Massa per sincerarsi circa l'attuazione degli obblighi sottoscritti in convenzione dalla parte lottizzante; Il tecnico preposto Ing. [REDACTED] ha informato il CTU che le OOUU che il Lottizzante si è impegnato a realizzare sono state per la maggior parte eseguite; per dette opere è stato rilasciato un certificato di esecuzione riguardante le opere di carattere generale che sono state eseguite.

Il certificato di collaudo finale, disciplinato dall'art. 10 della citata convenzione edilizia, non è stato e non può essere rilasciato dagli uffici comunali fintanto le OOUU non siano state portate a compimento nella loro totalità .

Note generali sulla conformità:

Vincoli:

Vincolo **SIN – Sito di interesse Nazionale**; Il compendio immobiliare ex [REDACTED], anche per la criticità del sito, non è passato alla competenza della Regione Toscana (SIR) ma è rimasto di gestione Nazionale (SIN).

L'area in questione non è in possesso del certificato agli usi legittimi per vincolo SIN.

La competenza nazionale comporta una maggiore complessità nella gestione burocratica di un'eventuale richiesta di restituzione agli usi legittimi dell'area.

Alcune tipologie di intervento o di uso necessitano del nullaosta SIN ottenibile dietro inoltro al Ministero dell'Ambiente di un piano di caratterizzazione a cui possono seguire interventi di bonifica o di altro tipo nel caso le indagini sui terreni o sulle acque di falda rivelino dei valori oltre i parametri di legge.

Vincolo **PAI** – Il lotto di terreno di cui al mappale 498 è lambito nell'angolo sud dal vincolo PIE (pericolosità idraulica elevata) (Allegato n. 15.c)

L'area che comprende il compendio immobiliare, oggetto della presente, è stata pianificata con Piano di Lottizzazione Convenzionata Comparto ex Azoto " approvato con delibera del C.C. n. 72 del 17/11/2000 e successiva " Variante " approvata con delibera del C.C. n. 3 del 29/01/2003 (Allegato n. 16)

8. Descrizione dell'immobile : Opifici [D1] di cui al punto B Lotto 2- Capannone industriale - fg 104 mapp. 467 sub 2 e mapp. 490 sub 1 (Graffati)

Capannone industriale/artigianale con piazzale annesso, formato da corpo realizzato alla fine degli anni 70 nel contesto dello stabilimento ██████████ ed in parte edificato in ampliamento nell'anno 2003.

La doppia fila di pilastri centrali divide la porzione di capannone originaria, posta verso mare, da quella realizzata in ampliamento nell'anno 2003.

Il capannone è composto da (Allegato n. 12):

Unico grande ambiente adibito alla lavorazione (1).

Corpo servizi (2a) formato da disimpegno, spogliatoio, gruppo servizi con 3 wc e 3 docce, altro gruppo servizi con 2 wc e 4 docce, ed adiacente ambiente di lavoro (2b).

Corpo situato nell'angolo sud del capannone comprendente, ingresso (3a), servizi igienici con antibagno e 2 wc, refettorio, medicheria (3b) e spazio di lavoro separato dalla lavorazione (3c).

In corrispondenza dell'angolo ovest del capannone corpo servizi al piano terra formato da 4 wc con antibagno (5a), sovrastanti servizi formati da 2 wc con antibagno (5b) e corpo in struttura precaria su due piani formato da due ambienti al piano terra (4a) e due ambienti al piano superiore (4b), collegati da scala e distribuiti da ballatoio.

Altro corpo su due piani, identificato catastalmente dal subalterno 2 del mappale 467, comprende al piano terra hall di ingresso, n. 2 grandi uffici (6a), disimpegno, n. 2 locali di deposito uno dei quali utilizzato quale spazio espositivo (6b), corpo servizi con 2 wc ed antibagno, cavedio impianti e disimpegno con piccola scala a chiocciola per l'accesso ad alcuni vani del piano superiore; al piano primo sala d'attesa (6c), n. 6 ambienti utilizzati ad ufficio, sala riunioni distribuiti da corridoio centrale (6d), oltre a n. 2 ambienti adibiti ad archivio, locale server e disimpegno accessibili dalla scala a chiocciola. I locali del piano primo, individuati sul grafico allegato 11 con la lettera "6d", risultano utilizzati ad ufficio e sala riunioni, utilizzo improprio essendo sprovvisti dei requisiti igienico sanitari per tale destinazione; detti ambienti verranno valutati quale vani accessori non abitabili.

Corpo in adiacenza situato verso monte formato da due ambienti adibiti a deposito (7); detto corpo è stato realizzato abusivamente e non è sanabile, pertanto se ne prevede la demolizione; la corrispondente superficie lorda verrà esclusa dalla valutazione.

L'edificio presenta (Vedi documentazione fotografica allegato 14).

Pavimentazioni – lavorazione (1) (2b), : pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale

Servizi igienici: Piastrelle di ceramica

Uffici (4b): laminato plastico

Uffici (6a): piastrelle in gress

Uffici (6c): piastrelle in gress

Uffici sala riunioni (6d): parquet

Deposito (6b): pavimentazione in calcestruzzo di tipo industriale

Infermeria – laboratorio (3b): parquet

Rivestimenti – Servizi igienici: Piastrelle di ceramica

Scale interne zona uffici: Struttura in ferro scalini in cristallo traslucido.

Tramezzi uffici : pannelli modulari attrezzati per ufficio

Infissi interni – Porte: in legno tamburato o in vetro satinato con struttura in alluminio.

Infissi esterni – Finestre: vetrate con struttura in alluminio

Portone: Portone di tipo industriale scorrevole formato da pannelli sandwich e struttura in ferro. NB. il portone situato verso monte che da accesso alla relativa porzione di piazzale è ubicato sulla porzione di capannone ricadente sul mappale 561 di proprietà di terzi; in futuro, per accedere con grandi automezzi dalla corte all'interno del capannone, potrebbe essere necessario realizzare un nuovo portone di tipo industriale del tutto simile all'esistente.

- La struttura del capannone è di tipo prefabbricato, formata da pilastri con sovrastanti travi longitudinali precomprese, tamponati laterali in pannelli prefabbricati; la copertura è formata da travi a T ad interasse costante.

Manto di copertura porzione verso mare realizzata nell'anno 1975 – tra le travi a T pannelli ricurvi in eternit (cemento amianto) intervallati da elementi traslucidi in vetroresina per l'illuminazione naturale zenitale degli ambienti di lavoro .

Manto di copertura porzione verso monte realizzata in ampliamento nell'anno 2003 – tra le travi a T pannelli ricurvi coibentati ; alcune campate sono dotate di finestre continue inclinate per l'illuminazione dall'alto degli ambienti di lavoro.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre; l'edificio è stato realizzato in parte nell'anno 1975 e ed in parte in ampliamento nell'anno 2003; molte delle finiture hanno subito un naturale invecchiamento.

Il capannone è servito da due piazzali pertinenziali uno situato verso monte ed uno situato verso monte, entrambi serviti da strade di uso pubblico con accesso carraio anche per automezzi di grande dimensione (Allegato n. 10).

Il piazzale verso monte è in parte pavimentato con battuto in calcestruzzo ed il parte sterrato, mentre il piazzale verso mare è destinato a spazio di manovra ed in parte sistemato a giardino.

La società ██████████ affittuaria del capannone utilizza, senza alcun titolo, l'immobile intestato alla società ██████████ identificato dal mappale 561 del foglio 104 quindi di proprietà di terzi, comprendente le seguenti parti:

- la porzione di capannone che ricade sul mappale 561
- Il manufatto in muratura situato verso monte utilizzato quale locale tecnico con all'interno la caldaia ed le unità dell'impianto di condizionamento
- il piazzale esterno che facente sempre parte del mappale 561

Si rimarca che detta porzione, anche se funzionalmente collegata al bene oggetto di perizia, è esclusa dalla valutazione.

Quindi la caldaia utilizzata per l'impianto di riscaldamento e le unità dell'impianto di condizionamento, oltre le varie tubazioni che vanno dai contatori alle macchine all'interno del locale tecnico e da qui fino all'interno del capannone di proprietà ██████████ alimentare i corpi radiati e le unità dell'impianto di condizionamento attraversano, costituendo di fatto una servitù, sia l'area esterna che una parte di capannone che è di proprietà della società ██████████

Detta servitù non è formalizzata da alcun atto trascritto.

La valutazione terrà debitamente conto che le macchine degli impianti di riscaldamento e climatizzazione sono collocati in ambienti di proprietà di terzi e che le tubazioni di adduzione e distribuzione passano sempre all'interno della proprietà ██████████; si ipotizza quindi in futuro lo spostamento di tali impianti in altra collocazione, all'interno della proprietà stimata, con conseguente modifica degli impianti stessi per essere adattati alla nuova soluzione.

PREPRESENZA DI CEMENTO AMIANTO SULLA COPERTURA

Come già detto in precedenza, la porzione di capannone edificata nell'anno 1975, ha la copertura formata travi a T intervallate da spazi coperti da pannelli ricurvi in eternit (cemento amianto) intervallati da elementi traslucidi in vetroresina (Vedi foto 13 allegato 14.5) .

Detta parte di copertura ha un'estensione di circa mq 4.300 ed è coperta per circa il 60% della superficie da dei pannelli in eternit , quindi per circa mq 2.580.

Dai dati disponibili si suppone che la copertura possa essere stata realizzata da più di 25 anni. In caso di presenza di elementi di eternit, tra gli obblighi di legge previsti dalla la Regione Toscana, vi è la **Valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto** calcolato con l'utilizzo un algoritmo che tiene conto dello stato di conservazione delle coperture in cemento amianto e del contesto in cui sono ubicate.

Nel caso in questione costituiscono fattori di rischio per la salute delle persone i seguenti indicatori:

Il fabbricato è ubicato in zona sismica

la copertura è stata posta in essere da oltre 25 anni pertanto la vetustà della stessa è elevata sotto la copertura, abitualmente, abbiamo presenza di persone che svolgono attività lavorativa

- all'interno dell'edificio, al di sotto della copertura, non vi è ne sottotetto ne controsoffitto;
- le lastre sono a contatto diretto con l'ambiente lavorativo

Da quanto sopra si deduce che la presenza della copertura in eternit costituisca un fattore di rischio per le persone, specialmente per i lavoratori che lavorano all'interno della officina che potrebbero essere esposti per lungo tempo alle microfibre nocive rilasciate nell'aria.

Si dovrà provvedere ad una delle seguenti soluzioni:

- Rimozione e smaltimento amianto e rifacimento di altra copertura con altro manto non nocivo per le persone
- Incapsulamento amianto
- Sovracopertura o confinamento amianto

Si ritiene che la presenza della copertura in cemento amianto sia un fattore di deprezzamento dell'immobile, quantizzabile con le opere necessarie alla rimozione o trattamento degli elementi potenzialmente nocivi

Nella successiva valutazione si terrà conto delle spese edili minime da sostenere per eliminare i fattori di rischio.

La soluzione consigliata è la prima mentre quella più economica è la seconda.

Ai fini della valutazione si considera la soluzione più economica, la seconda, consistente nella verniciatura con idonei prodotti dei pannelli in eternit sia nella parte esterna che nella parte interna a diretto contatto con l'ambiente di lavoro .

In questa ipotesi tra le spesa da sostenere:

- Spese tecniche di progettazione, adempimenti burocratici, adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri
- Costi degli apprestamenti per adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri, delle opere accessorie o noleggi di mezzi per eseguire le opere in quota.
- Costi di smontaggio e smaltimento del vecchio manto in cemento amianto
- Costi per la fornitura e posa della nuova copertura in sostituzione di quella esistente comprendente gli elementi traslucidi per l'illuminazione degli ambienti di lavoro.
- Costi per le opere accessorie conseguenti alla sostituzione della copertura, tra le quali la revisione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche e la installazione delle linee vita.

Il CTU ha stimato che per effettuare l'intervento , si dovrà sostenere una spesa di circa € 130.000,00, somma da decurtare dal valore di stima dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Società [REDACTED] Srl- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1975

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 7,20 sottotrave

L'intero fabbricato è composto da n. 1 + parte soppalcata piani complessivi

Stato di manutenzione generale: mediocre

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

Esiste impianto elettrico	SI
Note	<p>Nell'area della lavorazione è presente l'impianto elettrico canalizzato di tipo industriale</p> <p>Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto elettrico.</p> <p>Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37)</p>

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	<p>All'interno dei locali è presente l'impianto di riscaldamento costituito da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzione edificata nell'anno 1975 diffusori aerotermo ad acqua calda - porzione edifica in ampliamento nell'anno 2003 pannelli radianti riscaldati ad acqua collocati in alto sotto le travi di copertura (Vedi foto 14 allegato 14.5); <p>Si evidenzia la caldaia che alimenta i corpi radianti è situata all'interno del vano caldaia ubicato verso monte che fa parte dell'unità identificata dal mappale 561, di proprietà di terzi; inoltre le varie tubazioni che vanno dai contatori alle macchine all'interno del locale tecnico e da qui fino all'interno del capannone di proprietà [REDACTED] SRL per alimentare i corpi radianti e le unità dell'impianto di riscaldamento attraversano, costituendo di fatto una servitù, sia l'area esterna che una parte di capannone che è di proprietà della società [REDACTED].</p> <p>Detta servitù non è formalizzata da alcun atto trascritto.</p> <p>La valutazione terrà debitamente conto che le macchine degli impianti di riscaldamento sono collocati in ambienti di proprietà di terzi e che le tubazioni di adduzione e distribuzione passano sempre all'interno di altra proprietà; si ipotizza quindi che in futuro si dovrà procedere allo spostamento in altra collocazione, all'interno della proprietà, della caldaia e delle unità dell'impianto di condizionamento, con conseguente modifica degli impianti per essere adattati alla nuova soluzione</p> <p>Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti alla certificazione di conformità dell'impianto di riscaldamento. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).</p>

Impianto condizionamento:

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

Note	<p>All'interno di parte locali è presente l'impianto di condizionamento canalizzato.</p> <p>Si evidenzia i compressori che alimentano l'impianto di condizionamento sono situati all'interno del vano tecnico ubicato verso monte che fa parte dell'unità identificata dal mappale 561, di proprietà di terzi; inoltre le varie tubazioni che vanno dai compressori fino all'interno del capannone di proprietà ██████████ SRL per alimentare l'impianto di condizionamento attraversano, costituendo di fatto una servitù, parte di capannone che è di proprietà della società ██████████</p> <p>Detta servitù non è formalizzata da alcun atto trascritto.</p> <p>La valutazione terrà debitamente conto che detti compressori sono collocati in ambienti di proprietà di terzi e che le tubazioni di distribuzione passano sempre all'interno di altra proprietà; si ipotizza quindi che in futuro si dovrà procedere allo spostamento in altra collocazione, all'interno della proprietà, dei compressori, con conseguente modifica degli impianti per essere adattati alla nuova soluzione</p>
------	---

Impianto idrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Nelle zone servizi impianto idrico sottotraccia alimentato da acquedotto comunale

Note generali impianti: Il fabbricato è dotato degli impianti necessari all'uso industriale ma non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, facendosi rilasciare idonea certificazione e provvedendo agli eventuali adeguamenti, rifacimenti e quant'altro si rendesse necessario per poter ottenere le necessarie certificazioni. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione.

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

Certificato energetico presente: si

Rilasciato il 26/06/2015 a firma del tecnico Ing. ██████████ (Allegato n. 21.b)

Classe energetica: G

DATI TECNICI

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale mq	Coeff.	Superficie equivalente mq
Lavorazione (1)	sup reale lorda	5.169,00	1,00	5.169,00
Servizi igienici (2a)	sup reale lorda	152,00	1,00	152,00
Lavorazione h ridotta (2b)	sup reale lorda	147,00	1,00	147,00
Ingresso servizi (3a)	sup reale lorda	61,50	1,00	61,50
Refettorio, lavorazione (3b)	sup reale lorda	176,00	1,00	176,00
Ufficio PT precario (4a-4b)	sup reale lorda	101,50	1,00	101,50
Ballatoio (4b)	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
Servizi igienici PT e P1 (5a-5b)	sup reale lorda	37,50	1,00	37,50
Hall-uffici PT-servizi (6a)	sup reale lorda	302,00	1,00	302,00
Deposito PT (6b)	sup reale lorda	225,00	1,00	225,00
Attesa P1 (6c)	sup reale lorda	45,00	1,00	45,00
Uff, sala riunioni non conformi e magazzino P1 (6d)	sup reale lorda	273,00	1,00	273,00
Piazzale	superficie	5.250,00	1,00	5.250,00

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

Tipo di indagine: Vincolo Sito di Interesse Nazionale (SIN) - Piano di caratterizzazione

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

La valutazione tiene debitamente conto delle carenze rilevate nella descrizione, delle problematiche relative alle menzionate servitù non sottoscritte relative al passaggio delle tubazioni e ubicazione dei macchinari dell'impianto di riscaldamento e condizionamento che insistono su proprietà di terzi..

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare;

Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Carrara...

9.3 Valutazione corpi:**B. Opifici [D1] Lotto 2- fg 104 mapp. 467 sub 2 e mapp. 490 sub 1 (Graffati)**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Lavorazione (1)	Mq 5.169,00	€ 700,00	€ 3.618.300,00
Servizi igienici (2a)	Mq 152,00	€ 800,00	€ 121.600,00
Lavorazione h ridotta (2b)	Mq 147,00	€ 500,00	€ 73.500,00
Ingresso servizi (3a)	Mq 61,50	€ 800,00	€ 49.200,00
Refettorio, lavorazione (3b)	Mq 176,00	€ 700,00	€ 123.200,00
Ufficio PT precario (4a-4b)	Mq 101,50	€ 700,00	€ 71.050,00
Ballatoio (4b)	Mq 16,00	€ 200,00	€ 3.200,00
Servizi igienici PT e P1 (5a-5b)	Mq 37,50	€ 1.200,00	€ 45.000,00
Hall-uffici PT-servizi (6a)	Mq 302,00	€ 1.200,00	€ 362.400,00
Deposito PT (6b)	Mq 225,00	€ 700,00	€ 157.500,00
Attesa P1 (6c)	Mq 45,00	€ 1.200,00	€ 54.000,00
Uff, sala riunioni non conformi e magazzino P1 (6d)	Mq 273,00	€ 700,00	€ 191.100,00
Piazzale	Mq 5.250,00	€ 60,00	€ 315.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 5.185.050,00
Valore corpo			€ 5.185.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 5.185.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 5.185.050,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Opifici [D1]	€ 5.185.050,00	€ 5.185.050,00

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15 %) La riduzione tiene debitamente conto delle problematiche rilevate relative alla conformità edilizia e del possibile adattamento degli impianti in quanto parte di questi ricadono in proprietà di terzi. - € 1.037.010,00

Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia del bene € -50.000,00

Decurtazione per la presenza di cemento amianto € -130.000,00

Spese da sostenere per la modifica degli atti catastali a seguito delle demolizioni per rendere conforme il bene € -2.000,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.966.040,00

Allegati:

- 1- Vista aerea con localizzazione dell'immobile oggetto di perizia
- 2- Vista ravvicinata dall'alto
- 3- Mappa catastale
- 4- Visure catastali Catasto Fabbricati
- 5- Visure catastali Catasto Terreni
- 6- Tipo mappale
- 7- Elaborato planimetrico
- 8- Planimetria catastale fg 104 mapp 467 sub 1
- 9- Planimetria catastale fg 104 mapp 467 sub 2 mapp 490 sub 1
- 10- Rilievo dell'immobile (planimetria generale)
- 11- Rilievo dell'immobile fg 104 mapp 467 sub 1
- 12- Rilievo dell'immobile fg 104 mapp 467 sub 2 mapp 490 sub 1
- 13- Documentazione fotografica fg 104 mapp 467 sub 1
- 14- Documentazione fotografica fg 104 mapp 467 sub 2 mapp 490 sub 1
- 15- Stralcio Regolamento Urbanistico- Stralcio PAI
- 16- Stralcio Piano di Lottizzazione
- 17- Convenzione urbanistica 2001
- 18- Titoli di provenienza
- 19- Contratti Rent to buy
- 20- Contratto di locazione
- 22 - 25 - Titoli edilizi
- 26- Rilievo abusi edilizi

Data generazione: 09-06-2021

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi

