

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 34/2021**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Francesca Ricci**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Davide Tovani  
**Codice fiscale:** TVNDVD75M30B832N  
**Email:** dtovaniarch@gmail.com  
**Pec:** davide.tovani@archiworldpec.it

---

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Renella**  
Via Paolini

## INDICE

**Lotto: 001**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Montignoso (MS)**  
Località/Frazione **Renella**  
Via Paolini

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Renella, Via Paolini**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: 1. , foglio **17**, particella **540**, subalterno **1**, indirizzo VIA C. PAOLINI, piano T-1, comune Montignoso, categoria D/8, rendita € 2.794,03

Derivante da: 7. Atto del 06/10/2009 Pubblico ufficiale TAMBURRINO RAFFAELE Sede LA SPEZIA (SP) Repertorio n. 64 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7111.1/2009 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 08/10/2009

Confini: Nord-Ovest con cortile esterno della stessa proprietà catastalmente identificato foglio 17, part. 540, sub. 3 ; Sud-Ovest con cortile esterno della stessa proprietà catastalmente identificato foglio 17, part. 540, sub.1; Sud-Est con cortile esterno della stessa proprietà catastalmente identificato foglio 17, part. 540, sub.1 ; Nord-est con altra U.I. della stessa proprietà catastalmente identificato foglio 17, part. 540, sub.3 ;

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio **17**, particella **540**, subalterno **3**, indirizzo Via Paolini, interno sic, comune Montignoso, categoria C/2, classe 4, consistenza 403, superficie 541 mq, rendita € Euro 1.311,23

Derivante da: Atto del 06/10/2009 Pubblico ufficiale TAMBURINO RAFFAELE Sede LA SPEZIA (SP) Repertorio n. 64 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7111.1/2009 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 08/10/2009

Confini: Nord-Ovest con cortile esterno della stessa proprietà catastalmente identificato foglio 17, part. 540, sub. 3 ; Sud-Ovest con altra U.I. della stessa proprietà catastalmente identificato foglio 17, part. 540, sub.1 ; Sud-Est con cortile esterno della stessa proprietà catastalmente identificato foglio 17, part. 540, sub.3 ; Nord-est con altra U.I. catastalmente identificato foglio 17, part. 539;

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Piena proprietà**

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note sulla conformità catastale:

Il bene NON è catastalmente conforme.

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Montignoso è un Comune della provincia di Massa-Carrara, situato tra la riviera Apuana e la Versilia. E' privo di un centro identificativo per tutta la collettività, ogni frazione che lo costituisce si caratterizza per una propria indipendenza dalle altre. Il bene oggetto di stima è collocato nella parte nord-est/sud-est del Comune di Montignoso, in località Renella, a sud della Statale Aurelia e della rete ferroviaria Pisa-La Spezia, al confine con il Comune di Pietrasanta e dell'area naturalistica del Lago Di Porta. La zona, benché si caratterizzi per un'elevata edificazione, presenta un'urbanizzazione residenziale a bassa densità (prevalenza di case uni e bifamiliari di due piani fuori terra con spazi esterni pertinenziali) alternata con la presenza di strutture produttive/artigianali di piccole/medie dimensioni.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Servizi presenti nella zona:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Pietrasanta.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: si evidenzia che in sede di sopralluogo, è stato riscontrato l'utilizzo ad uso abitativo, senza alcun titolo legittimo, del fabbricato, collocato lungo il muro di pertinenza della unità immobiliare confinante (foglio 17 part. 539 e part. 717), privo di classificazione catastale e identificato nella documentazione edilizia legittima come locale tecnico - Cabina Enel -.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 130000; Importo capitale: € 260000 ; A rogito di Notaio Raffaele Tamburri-  
no in data 20/04/2010 ai nn. 168/88 in data 28/04/2010 ai nn. 3931/700

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Massa n.171/15; Importo ipoteca: € 18000; Importo capitale: € 9513,44 in data 16/02/2017 ai nn. 1341/173

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA CARIGE SPANETTING S.R.L.; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 600000; Importo capitale: € 300000 ; A rogito di Notaio Dalle Lucche Dario di Massa in data 05/06/2006 ai nn. 66276/21480 in data 13/06/2006 ai nn. 1434/7701

### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO UNEP DI NAPOLI Repertorio 6494 del 24/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI iscritto/trascritto a \_\_\_\_\_ in data 16/04/2021 ai nn. 3610/2882;

### 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:** n.d.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuna  
**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:** nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** nessuno

#### 5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** dal 06/10/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tamburino La Spezia, in data 06/10/2009, ai nn. 64/32; trascritto a Massa Carrara, in data 08/10/2009, ai nn. 10221/7111.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:** **proprietario/i ante ventennio al 25/11/1999** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Martino Notante Filippo di Firenze , in data 13/12/1993, ai nn. 17797; trascritto a Massa Carrara, in data 31/12/1993, ai nn. 10836/8241.

Note: L'immobile era allora censito al Catasto dei Fabbricati di Montignoso al Foglio 17 Particella 540.

**Titolare/Proprietario:** (1/2 ciascuno) **proprietario/i ante ventennio al 30/12/2005** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta, in data 25/11/1999, ai nn. 16593; trascritto a Massa Carrara, in data 29/11/1999, ai nn. 11378/7168.

Note: Con variazione catastale per frazionamento/divisione in data 14-10-1999 (n. B03340.1/1999) alla particella 540 vennero attribuiti subalterni 1 e 2

**Titolare/Proprietario:** dal 08/10/2003 al 06/10/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Tamburino Raffaele di Massa, in data 08/10/2003, ai nn. 30446/6584; trascritto a Massa Carrara , in data 27/10/2003, ai nn. 10812/7335.

Note:

1. Con variazione da opificio a magazzino del 23.09.2003 protocollo 80604 (n. 7451.1/2003) il subalterno 2 venne soppresso dando origine al subalterno 3.
2. Nel quadro D della nota di trascrizione viene riportato quanto segue: " le parti si danno atto che si accede al complesso tramite passo carrabile della larghezza di mt. 5 lungo tutto il confine lato Carrara delle p.lle 539 e 717 del foglio 17 costituito con atto del Notaio Dalle Lucche del 15.07.1987 registrato a Massa ali 21.07.1987 al N. 151 , ivi trascritto 21.07.1987 al n. 4325; che il piazzale verso Massa risulta gravato di passo della larghezza di mt. 5 a favore della p.lla 540 sub. 1 per permettere l'accesso a via Paolini così come risulta con atto sopra citato"
3. Si precisa che la predetta unità fu oggetto di preliminare di compravendita con atto redatto dal notaio Emilio Maccheroni di Pietrasanta il 25.11.1999 rep. n 165.593, trascritto a Massa Carrara il 29.11.1999 ai nn. 11379/7169, formalità che ai sensi dell'art. 2645 bis terzo comma CC, ha perso efficacia in quanto non seguita dalla trascrizione del contratto definitivo di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** dal 22/12/2005 al 06/10/2009 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Lucche di Massa , in data 22/12/2005, ai nn. 65294/21051; trascritto a Massa Carrara, in data 30/12/2005, ai nn. 14624/8836.

Note: Nel Quadro D della nota di trascrizione è riportato quanto segue:

"Gode della servitù di passo carrabile per accedere e recedere dalla strada, sullo Stradella della

larghezza di ml. 5 (cinque), lungo tutto il confine lato Carrara dei terreni di cui mapp. 539, 717, 540 sub. 3 (già sub.2), come meglio risulta dall'atto del Maccheroni di Pietrasanta in data 25.11.1999 rep. n 165.593/19.375 trascritto a Massa il 29.11.1999 al n. 7168 registro particolare"

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 425 e successive varianti.

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento capannone industriale

Oggetto: Ampliamento

Presentazione in data 15/05/1980 al n. di prot. 4312

Rilascio in data 09/05/1981 al n. di prot.

Numero pratica: 5441

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 1751

Per lavori: Frazionamento in due unità immobiliari con modifiche prospettiche

Presentazione in data 24/02/1999 al n. di prot. 2580

Rilascio in data 13/09/1999 al n. di prot.

NOTE: Il 14-09-1999 è stata ritirata e accettata la concessione dal concessionario

Il 25-09-1999 (protocollo generale Comune di Montignoso n. 11967- protocollo Ufficio Urbanistica n. 1342 del 28-09-1999) è stata depositato il "tagliando A" di DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI il 24-09-1999 sottoscritto dalla proprietà e dal Direttore dei Lavori.

In base alla documentazione depositata e visionata presso i competenti organi comunali non risulta rilasciata abitabilità/agibilità.

Numero pratica: 667

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Concessione n. 724

Per lavori: Ampliamento e trasformazione

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

A. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state realizzate opere che sono difformi rispetto alla documentazione edilizia legittima regolarmente deposita presso i competenti uffici tecnici comunali (concessioni edilizie).

Regolarizzabili mediante: "SCIA in sanatoria" (secondo Art. 37 comma 4 del DPR 380 /01)

Descrizione delle opere da sanare:

1 manca la struttura verticale (muro interno) che divide l'interno del capannone in due ambienti distinti identificati catastalmente come sub 1 e 3.

2. nell'angolo sud-ovest/sud-est (a confine con il sub -1), dovrebbe esserci un volume di base 5.00 x 4.80 su unico livello fuori terra organizzato con spogliatoi e wc /docce. Allo stato attuale dei luoghi il volume dei servizi manca.

3. Lungo il prospetto sud-est (lato Viareggio), sulla sinistra rispetto al portone carrabile scorrevole a nord-est (lato ferrovia), mancano le due aperture finestrate, previste nella documentazione della concessione legittima rilasciata, a servizio dei locali spogliatoio, servizi igienici e docce (anche essi mancanti).

SCIA in sanatoria" secondo Art. 37 comma 4 del DPR 380 /01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità:

€ 516,00

Oneri Totali: **€ 516,00**

Note: le spese tecniche professionali per la redazione di tali pratiche non sono computate dovranno essere aggiunte al costo totale.

Nelle spese computate, relative alla sanzione, è stato inserito a titolo indicativo il valore minimo di 516,00 €. La sanzione definitiva verrà definita e/o confermata solo nella fase istruttoria della SCIA dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (secondo art.37 comma 4 DPR 380 /01 : "...non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro..").

B. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: sono state realizzate opere edilizie che sono difformi rispetto alla documentazione legittima regolarmente depositata presso i competenti uffici tecnici comunali (concessioni edilizie).

Le opere difformi non rispettano i "vincoli sovraordinati" del Piano Strutturale ai sensi della LRT n.65 /2014 (approvato gennaio 2019)

Regolarizzabili mediante: demolizione totale dei volumi difformi costruiti

Descrizione delle opere da sanare:

1. Lungo tutto il fronte sud-est, lato Viareggio, del fabbricato (part. 540 sub. 1 e sub. 3) è presente una tettoia realizzata con profili metallici intelaiati e copertura con pannelli del tipo "sandwich" dimensioni lineari di circa 7.00 x 40.00 m e altezza utile di circa 5 m
2. Nel fronte nord-ovest, lato Carrara, fuoriesce dal corpo principale un volume di dimensioni lineari circa 5.00 x 20.00 e un'altezza di circa 5.00 m a tetto piano, la struttura è realizzata con profili metallici intelaiati e una tamponatura con pannelli ondulati di metallo. L'accesso è tramite ampie porte scorrevoli carrabili sul fronte principale (a nord-ovest).
3. Nella zona nord-est, lato ferrovia, lungo il muro di pertinenza della unità immobiliare confinante (part. 539) è presente un volume tecnico di muratura (cabina ENEL) con copertura a falda unica inclinata e forma poligonale quadrangolare allungata di dimensioni lineari di circa 9.00 x 3.00 m e un'altezza di circa 3.00. Parte della volumetria risulta abusiva (circa la metà) e diversa risulta sia la distribuzione degli interni che delle aperture sui fronti (porte e finestre).

Demolizione totale dei volumi difformi costruiti: € 78.500,00

Oneri Totali: **€ 78.500,00**

Note: tali opere, oltre ad essere state realizzate in difformità dai titoli abilitativi ottenuti e regolarmente depositati presso i competenti organi comunali, non sono sanabili, in quanto non rispettano i "vincoli sovraordinati" del Piano Strutturale ai sensi della LRT n.65 /2014 (approvato gennaio 2019):

- territori compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sui laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142 co.1 lettera a - rif. lago di Porta-;
- aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (D.L.gs 42/04 art.142, co. 1 lettera c -ex Legge 431/1985 - rif. Canale Ginese -

Il bene non risulta sanabile ai sensi del art. 36/37 del DPR del 30giugno 2001 e art. 209 LRT n. 65-2014.

Si premette che, vista la complessità e variabilità delle opere da valutare e prevedere, sono stati calcolati, a titolo preliminare e indicativo solo i costi delle principali opere di demolizione (compreso il carico e il trasporto dei materiali di risulta alla discarica controllata e il provvisorio accatastamento degli stessi nell'ambito di cantiere) necessari al ripristino dello stato dei luoghi.

Il costo delle opere è stato ricavato sulla base del *Codice A250019 e A25132 - sezione A2 scavi demolizioni rimozioni e trasporti- del prezzoario DEI (Dei Tipografia del Genio Civile) Secondo Semestre 2021 - rilevazioni prezzi ottobre 2021-*.



Corpo	Volume indicativo da demolire (calcolato pieno per vuoto)	Codice	Costo €/mc demolizione accatastamento trasporto	Costo totale €
Tettoia sud-est	1.400 Mc	A250019 A25132	17.15 €/mc 23.30 €/mc	56.630,00
Volume nord-ovest	500 Mc			20.225,00
Volume nord-est	40 Mc			1.618,00
<b>TOTALE COSTI €</b> (Escluso IVA)				<u>78.500,00</u>

I costi di compenso alle discariche autorizzate, nonché gli eventuali oneri di conferimento, non sono stati computati e dovranno essere aggiunti; ciò in quanto le variabili che possono intervenire nella valutazione dei costi sono numerose, legate alla tipologia dei materiali e ad eventuali caratterizzazioni analitiche necessarie alla identificazione degli stessi.

A tal fine occorrerà predisporre un progetto d'intervento di demolizione e un grado d'intervento che il sottoscritto non ha avuto l'incarico di predisporre.

A livello puramente indicativo si precisa che la relazione tecnica di progetto dovrà contenere le indicazioni delle fasi principali d'intervento quali:

- analisi e verifica volta alla redazione di un accurato Piano di Demolizione (parte integrante del Piano Operativo di Sicurezza) redatto nel rispetto del D.Lgs. 81/ 2008, TITOLO IV SEZIONE VIII DEMOLIZIONI;
- opere di prima demolizione generale dei volumi eseguita totalmente con mezzi meccanici e dove necessario a mano (demolizione controllata);
- riduzione di volume e deferrizzazione dei materiali di risulta con accumulo in cantiere dei materiali riutilizzabili e accatastamento in attesa di caratterizzazione e smaltimento dei materiali non riutilizzabili destinati a smaltimento a discarica autorizzata.

Nella fase definitiva verrà redatto un "quadro economico dell'intervento" che riporti i costi totali tra i quali le prestazioni professionali dei tecnici incaricati.

Indicativamente dovrà prevedere i costi relativi a prestazioni per:

Rilievo puntuale sia planimetrico che altimetrico e tipologico delle opere difformi da demolire; Progetto del Piano di Demolizione; Organizzazione del cantiere di lavoro; Caratterizzazione preliminare dei materiali presenti; Assistenza all'analisi dei materiali oggetto di smaltimento; Redazione del Piano di Sicurezza; Direzione dei lavori; Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; Coordinamento delle varie fasi di smaltimento materiali; Certificato di fine lavori e regolare esecuzione;

*\* Nota: Le quote e i mq/mc riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e della successiva verifica eseguita sulla documentazione grafica legittima deposita presso i competenti uffici tecnici comunali (concessioni edilizie) e/o planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici provinciali del Territorio-*

Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale il bene non rispetta la conformità edilizia e urbanistica. Sono state realizzate opere edilizie che sono difformi rispetto alla documentazione legittima regolarmente deposita presso i competenti uffici tecnici comunali (concessioni edilizie)

Le opere difformi non rispettano i "vincoli sovraordinati" del Piano Strutturale ai sensi della LRT n.65 /2014 (approvato gennaio 2019)

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	CC n. 65 del 29.07.1999
Zona omogenea:	Zone a prevalenza destinazione produttiva secondaria e terziaria
Norme tecniche di attuazione:	-Art. 46 NTA Regolamento Urbanistico - Piano Strutturale (approvato gennaio 2019) ai sensi della LRT n.65 /2014: 1. territori compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sui laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142 co.1 lettera a -rif. lago di Porta- ; Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (D.L.gs 42/04 art.142, co. 1 lettera c -ex Legge 431/1985
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note generali sulla conformità: allo stato attuale il bene è NON conforme urbanisticamente.**

**Sono state realizzate opere edilizie che, oltre ad essere prive dei necessari permessi (concessioni), non rispettano i "vincoli sovraordinati" del Piano Strutturale ai sensi della LRT n.65 /2014.**

**Le opere non sono sanabili e devono essere demolite.**

**Si riporta di seguito, a livello indicativo le opere difformi:**

- 1.lungo tutto il fronte sud-est del fabbricato (foglio 17 part. 540 sub. 1 e sub. 3) è presente una tettoia realizzata con profili metallici intelaiati e copertura con pannelli del tipo "sandwich" dimensioni lineari di circa 7.00 ml x 40.00 ml e altezza utile di circa 5 m;**
- 2. nel fronte nord-ovest fuoriesce dal corpo principale un volume di dimensioni lineari circa 5.00 ml x 20.00 ml e un'altezza di circa 5.00 m a tetto piano, la struttura e realizzati con profili metallici intelaiati e una tamponatura con pannelli ondulati di metallo;**
- 3.nella zona nord-est lungo il muro di pertinenza della unità immobiliare confinante (part. 539) è presente un volume tecnico in muratura in parte non legittimo.**

**Le spese da sostenere per regolarizzare la situazione urbanistica sono comprese nelle opere quantificate per la regolarizzazione edilizia.**

**Il costo delle opere per il ripristino dello stato dei luoghi, è da considerarsi indicativo, è stato redatto infatti in via preliminare e riporta solo le fasi principali delle demolizioni.**

**Dovrà essere verificato e definito durante la fase progettuale successiva.**

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

L'immobile oggetto di relazione è un capannone industriale collocato in località Renella all'interno del Comune di Montignoso.

L'edificio è un corpo unico di fabbrica di forma quadrangolare regolare libero su tre dei quattro lati che lo costituisce (sud-est, sud-ovest, nord-ovest).

La copertura è a doppia falda inclinata realizzata con struttura metallica reticolare (travi), i fronti sud-ovest e nord-ovest sono rivestiti da pannellatura metallica ondulata (del tipo parete ventilata).

L'interno del capannone fruisce d'illuminazione naturale diretta tramite le aperture finestrate collocate lungo i tre fronti liberi a modi "cortina" nella parte superiore delle pareti perimetrali esterne.

Fa parte della proprietà anche un area pertinenziale che sviluppa una superficie totale di circa 2.500 mq considerando entrambi i sub. costituenti il fabbricato (foglio 17 part. 540 sub. 1 di circa 1.500 mq; foglio 17 part. 540 sub. 3 di circa 995 mq).

Benché l'unità immobiliare è classificata sia catastalmente che sulla base della documentazione Edilizia legittima depositata presso i competenti organi comunali in due corpi distinti, formalmente indipendenti e separati, lo stato attuale dei luoghi interni è costituito da un unico spazio, senza alcuna separazione materiale, che sviluppa una superficie netta di circa 700 mq con un'altezza utile massima di circa 7 metri.

Nell'angolo sud-ovest/sud-est, relativamente al sub.1, è presente una struttura di muratura su due livelli fuori terra (piano terra e primo) con servizi igienici/docce e spogliatoio al piano terra e ufficio con wc al piano primo. I due piani sono collegati da scala esterna in ferro e sono dotati di aperture finestrate verso l'esterno.

Lungo tutto il fronte sud-est del fabbricato (part. 540 sub. 1 e sub. 3) è presente una tettoia realizzata con profili metallici intelaiati e copertura con pannelli del tipo "sandwich" dimensioni lineari di circa 7.00 x 40.00 m e altezza utile di circa 5 m (l'opera è abusiva e priva delle necessarie autorizzazioni edilizie/urbanistiche).

Nel fronte opposto (nord-ovest) fuoriesce dal corpo principale un volume di dimensioni lineari circa 5.00 x 20.00 e un'altezza di circa 5.00 m a tetto piano, la struttura e realizzati con profili metallici intelaiati e una tamponatura con pannelli ondulati di metallo analoghi a quella dei fronti principali.

Il fabbricato è dotato di aperture finestrate, collocate su tutti e tre i fronti liberi, e pannelli scorrevoli apribili (l'opera è abusiva e priva delle necessarie autorizzazioni edilizie/urbanistiche).

Nella zona nord-est, lungo il muro di pertinenza della unità immobiliare confinante (part. 539), è presente un volume in muratura con copertura a falda unica inclinata e forma poligonale quadrangolare allungata; sul fronte principale, verso sud-ovest, sono presenti due porte e una finestra.

La struttura, classificata come locale tecnico (cabina ENEL), risulta di dimensioni maggiori rispetto alla documentazione legittima depositata presso i competenti organi comunali e viene attualmente utilizzata a fini abitativi.

L'ingresso alla proprietà avviene da cancello carrabile elettrico collocato a nord-est, l'accesso è garantito da "diritto di passo carrabile" vigente sulla proprietà confinate (foglio 17 part. 539 e part. 717) che consente di raggiungere la strada pubblica (via Paolini).

*\* Nota. Le quote e i mq riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e della successiva verifica eseguita sulla documentazione grafica legittima deposita presso i competenti uffici tecnici comunali (concessioni edilizie) e/o planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici provinciali del Territorio-*

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di -Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **3.347,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: concessione edilizia 1981

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc;

ha un'altezza utile interna di circa m. 7 m

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: lo stato manutentivo generale è sufficiente.

Sono necessarie opere manutentive di tipo ordinario, quali interventi sulla copertura per infiltrazioni di tipo meteorico e un generale intervento di ripulitura e manutenzione dell'apparato murario.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: **scorrevole** materiale: **acciaio** apertura: **elettrica** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni tipologia: **fissi** protezione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura materiale: **lamiera zincate** condizioni: **da normalizzare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **pannelli metallici** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna materiale: **cemento** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti:

Carroponte tipologia: **a trave singola** condizioni: **sufficienti**

#### Impianti (conformità e certificazioni)

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	SI
Note Carri ponte	In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti.

**Scarichi:**

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

**Note generali impianti:** l'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica (da verificare e verosimilmente adeguare alle attuali normative vigenti nei luoghi di lavoro, predisponendo le necessarie certificazioni di conformità).

In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. L'assenza della documentazione di cui sopra, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. Superficie principale
  2. Superficie omogeneizzata degli accessori diretti (ufficio – locali a disposizione del personale)
  3. Superfici omogeneizzate Area scoperta (parcheggio e carico-scarico merci)
- coeff. omogeneizzazione 10%-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali principali (capannone)	sup lorda di pavimento	776,00	1,00	776,00
Locali accessori (Uffici e Servizi)	sup lorda di pavimento	52,00	1,00	52,00
Area esterna	sup lorda di pavimento	2.519,00	0,10	251,90
		<b>3.347,00</b>		<b>1.079,90</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1- 2021

Zona: Centrale/RENELLA - CERVAIOLO

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Capannone

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 470

Valore di mercato max (€/mq): 700

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

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e/o altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...ecc.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Montignoso.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 507.553,00.

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche)

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione e dotazioni impiantistiche.

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali principali (cappannone)	776,00	€ 470,00	€ 364.720,00
Locali accessori (Uffici e Servizi)	52,00	€ 470,00	€ 24.440,00
Area esterna	251,90	€ 470,00	€ 118.393,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 507.553,00
Valore corpo			€ 507.553,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 507.553,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 507.553,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.079,90	€ 507.553,00	€ 507.553,00

#### 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%)	€ 101.510,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 79.166,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

#### Pendenze condominiali:

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 326.876,40</b>
--	---------------------

## **Allegati**

Allegati n. 1 - Copia doc. catastale: visura storica, mappa, planimetria, elaborato planimetrico.

Allegati n. 2 - Copia concessione edilizia n.1751/1999. Dichiarazione inizio lavori. Elaborati grafici, Piante.

Allegati n. 3 – Rilievo fotografico digitale delle difformità edilizie non sanabili esterne.

Allegati n. 4 - Copia doc. Ispezione Ipotecaria aggiornata al 30.12.21 e 04.01.22

Allegati n. 5 – Copia estratto di Mappa Tav. Qc\_1 “Vincoli Sovraordinati”.

Allegati n. 6 – Rilievo fotografico digitale del lotto.

Data generazione:

19-01-2022

L'Esperto alla stima

**Davide Tovani**