

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **21/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

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

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali:

[REDACTED], quota di proprietà 1/1,

- foglio 69, particella 221, subalterno 35, graffato a sub.37, indirizzo Via Campo d'Appio n.141, piano T-1, comune Carrara, categoria D/7, rendita € 4.945,59

### 2. Stato di possesso

Bene: Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

### 4. Creditori Iscritti

Bene: Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: [REDACTED]

### 5. Comproprietari

Beni: Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Campo D'Appio n.141 - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 620.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in Carrara (Massa Carrara)  
Località/Frazione Avenza  
Via Campo D'Appio n.141

**Lotto: 001**

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

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

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

Identificativo corpo: A.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in frazione: Avenza, Via Campo D'Appio n.141

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di [REDACTED] Piena proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] quota di proprietà 1000/1000, foglio 69, particella 221, subalterno 35 graffato a sub.37, indirizzo Via Campo d'Appio n.141, piano T-1, comune Carrara, categoria D/7, rendita € 4.945,59

**Confini:** L'immobile confina con: sub.49 lato mare, sub. 47 e sub.46 lato viale G. Galilei; sub. 38, sub.39, sub.25, sub.43, sub.44 e sub.48, lato monti; area libera su corte esclusiva, sub.37, lato Massa. La corte esclusiva confina con: corte sub.49 lato Massa e Mare; capannone sub.35 stessa proprietà lato Viale G. Galilei, fabbricato e corte sub.48 lato monti.

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali: Spostamento della scala di accesso al soppalco dalla parte perimetrale lato monti, all'interno del capannone e a sbalzo rispetto al soppalco; realizzazione di un unico ambiente aperto sulla zona espositiva al posto dei due uffici a sinistra entrando ed identificati nella planimetria catastale con il n.2, realizzazione di una seconda scala posta in aderenza alla parete perimetrale lato mare, realizzazione di un piccolo disimpegno sotto la scala di cui sopra, realizzazione di un ufficio nell'officina sotto la proiezione del soppalco, rimozione della parete che separava gli ambienti indicati nella planimetria catastale con i n.3 dall'officina e creazione di un unico ambiente, diversa distribuzione dei servizi igienici con prolungamento del corridoio e apertura di una porta pedonale alla sua estremità sulla parete esterna. Mancata indicazione del divisorio tra il soppalco sopra l'officina e la porzione sopra la zona espositiva, mancata indicazione della differenza di quota nel piano del soppalco sopra la zona espositiva. Mancata indicazione della pareti leggere che delimitano il soppalco. Mancata indicazione della porta pedonale e del secondo portone di accesso sul prospetto lato Massa. Mancata indicazione della tettoia esterna sia per la porzione completamente tamponata sia per la porzione aperta.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo elaborato planimetrico e nuove planimetrie  
Descrizione delle opere da sanare: Di quanto sopra descritto le opere che saranno sanate urbanisticamente e strutturalmente.

Costi spese e sanzioni per la predisposizione degli elaborati e la presentazione degli stessi, indicativamente: € 5.000,00  
Oneri Totali: € 5.000,00

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

Unico proprietario

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

Nel Comune di Carrara in località Avenza nelle vicinanze del casello autostradale e della statale Aurelia capannone ad uso officina per riparazioni auto facente parte di un complesso immobiliare di maggiori dimensioni ad uso commerciale e direzionale posto in angolo tra: viale G. Galilei e via Campo D'Appio. La zona è caratterizzata da una forte espansione residenziale avvenuta negli anni ottanta e novanta.

**Caratteristiche zona:** artigianale-commerciale-residenziale

**Area urbanistica:** residenziale

**Servizi presenti nella zona:** uffici pubblici e privati, negozi supermercati

**Servizi offerti dalla zona:** pertinenti alla residenza

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali, turistiche, produttive

**Importanti centri limitrofi:** Marina di Carrara, Marina di Massa, Sarzana

**Attrazioni paesaggistiche:** Cave di marmo, mare, montagna

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara, zona archeologica di Luni

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 1.000.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 27/06/1997 ai nn. 4851/682

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 775.000,00; Importo capitale: € 310.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 26/10/2002 ai nn. 10516/1705

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 112.500, 00; Importo capitale: € 45.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 23/07/2005 ai nn. 7849/1563

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1.160.000,00; Importo capitale: € 580.000,00 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 24/06/2006 ai nn. 8324/1583

- Ipoteca legale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973); Importo ipoteca: € 640.787,76; Importo capitale: € 320.393,83 ; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/04/2015 ai nn. 2789/345

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Atto giudiziario iscritto/trascritto a Massa in data 07/02/2017 ai nn. 1086/703;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Vedi allegati.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.



**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale: No

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: No

Millesimi di proprietà: No

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: No

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non fornito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nei pubblici registri non risulta nulla.

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** [redacted] piena proprietà fino al 23/06/1997 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Anna Maria Carozzi di Arcola, in data 19/02/1988, ai nn. 3164; registrato a La Spezia , in data 07/02/1988, ai nn. 548/vol.6; trascritto a Massa, in data 10/03/1988, ai nn. 1884/1400.

**Note:** [redacted]

**Titolare/Proprietario:** [redacted] piena proprietà 1/1 dal 23/06/1997 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandra Bianchi, in data 23/06/1997, ai nn. 5730/478; registrato a Massa, in data 07/07/1997, ai nn. 718; trascritto a Massa , in data 27/06/1997, ai nn. 4850/3638.

**Note:** [redacted]

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 196 del 24/05/1982 e successive varianti.

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato uso commercio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/04/1980 al n. di prot. 10565

Rilascio in data 24/05/1982 al n. di prot. 10565/1108

NOTE: Prima del rilascio della C.E. n. 196 del 24/05/1982 è stata presentata una "Variante all'ubicazione del capannone" in data 27/04/1982 prot. 1669 approvata il 13/05/1982 con la quale il capannone a pianta rettangolare con il lato maggiore su via Campo d'Appio veniva ruotato portando il lato maggiore parallelo a Viale Galilei. Pertanto nel verbale di allineamento il fabbricato è previsto già ruotato.

Numero pratica: 196/1982 psizione archivio 64 del 1982

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Variante alla C.E. 196/82

Per lavori: Variante per lavori di costruzione di fabbricato ad uso commercio in Avenza





- 1) diversa distribuzione interna;
- 2) realizzazione di blocco servizi igienici, spogliatoi e docce a sinistra entrando;
- 3) suddivisione del capannone in due ambienti principali;
- 4) realizzazione di ampio soppalco adibito a magazzino e suddiviso in due ambienti;
- 5) realizzazione di due scale in metallo per accedere ai soppalchi;
- 6) realizzazione di recinzione della corte pertinenziale;
- 7) realizzazione di tettoia metallica a falda unica inclinata chiusa perimetralmente ad adibita a locale di sgombero per materiali di risulta delle lavorazioni;
- 8) realizzazione di una porta pedonale sulla facciata lato Massa verso mare (a sinistra guardando la facciata);
- 9) mancato deposito del progetto strutturale per le suddette opere presso il Genio Civile di Massa Carrara;
- 10) non si rilevano pratiche presso il Comune di Carrara per il passaggio da cambio di destinazione da magazzino e locali di deposito C2 a D7 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria art.209 e art. 182 della L.R. 65/2014, demolizione di alcune opere realizzate e deposito al Genio Civile.

Descrizione delle opere da sanare: opere interne al piano terra di cui ai punti 1), 2), 3), 8) e 9) per le parti sanabili.

Al momento non risulterebbero sanabili le opere di cui ai punti: 4), 5), 6), 7) dette opere andranno demolite e nel caso adeguate alla normativa vigente (il soppalco potrebbe rimanere in parte con la sola funzione di copertura dei locali sottostanti, la recinzione potrebbe essere adeguata alla normativa vigente).

Spese tecniche per predisposizione pratica presso il Comune di Carrara ed il Genio Civile di Massa Carrara, rilievi, verifiche strutturali, collaudi, sondaggi, oneri, sanzioni, spese per certificazioni ecc. ipotesi: € 10.000,00

Demolizioni, opere murarie, ripristini, adeguamenti e consolidamenti : € 15.000,00

Oneri Totali: € 25.000,00

Note: Spese e costi sono soltanto indicativi potranno essere definiti soltanto in fase di progettazione a verifiche e istruttorie effettuate.

Note: Alla variante della concessione edilizia n.196 del 24/05/1982 i richiedenti la concessione, [REDACTED] hanno sottoscritto un atto di sottomissione a favore del Comune di Carrara registrato a La Spezia il 24/04/1986 al n.731 vol.29 mod2, con cui gli stessi si impegnavano "... per se e per gli eventuali aventi causa aventi causa a rispettare la destinazione di uso prevista dal piano regolatore vigente e precisamente: Deposito merci varie (derrate alimentari incluse e relativi impianti frigoriferi). Rimessaggio autoveicoli e relativi uffici, servizi sanitari ed accessori (mense ect.). Mostre di prodotti vari e relativi uffici di contrattazione e vendita nonché servizi sanitari ed accessori (Mense ect.)...."

Gli uffici tecnici del Comune di Carrara non si sono espressi sulla rilevanza di detto atto su un eventuale cambio di destinazione ritenendo oggi vincolante l'attuale strumentazione urbanistica.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Variante al Piano Strutturale approvato con Delb. C.C. n.28 del 16/03/12 pubbl. sul Burt n.22 del 30/05/2012; Regolamento Urbanistico approvato

	con Delib. C.C. n.69 del 05/08/2015 e successive varianti
Zona omogenea:	Zone D Destinazione Produttiva,; Sottozona D5 Attività economiche di servizio
Norme tecniche di attuazione:	Art.4: Zone territoriali omogenee", Titolo II - disciplina delle destinazioni d'uso, Art.5 destinazioni d'uso ammesse : lettere c3, c4, d1, d2, e1; Titolo III - Categorie degli interventi edilizi ed urbanistici, Art.9 - interventi ammessi comma a) manutenzione qualitativa; ristrutturazione edilizia r1 e r4; Art.12 - Disciplina della zona D produttiva e terziaria, lettera e9 Sottozona D5 -Attività economiche di servizio.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,6 metro quadrato di superficie utile lorda su mq di superficie fondiaria $S_{ul}/S_f = U_f$
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	8,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Art5- Le categorie funzionali delle destinazioni d'uso – - c3 pubblici esercizi; - d1 uffici e studi privati; - d2 attività laboratoriale; - e1 attività direzionali; - c4 attività espositive;
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Complesso edilizio edificato nel 1986 e conforme per l'ufficio Tecnico Comunale agli strumenti urbanistici allora vigenti.

**Note sulla conformità:**

Note generali sulla conformità: IL fabbricato nel suo insieme è conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, l'attuale strumento urbanistico ribadisce sostanzialmente la destinazione di zona allora prevista, per la regolarità edilizia si rimanda a quanto riportato nel capitolo specifico.

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

Trattasi di capannone terra tetto con piccola corte esclusiva, facente parete di un fabbricato di maggiori dimensioni composto da altri capannoni, negozi, uffici, bar ecc.. Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di perizia è posto in angolo tra viale G. Galilei e via Campo d'Apio a Carrara in località Avenza. La porzione di fabbricato in oggetto ha accesso da via Capo d'Appio tramite un breve tratto di strada privata, di proprietà di terzi, che serve anche altre proprietà. Su questa si apre il cancello carrabile che immette alla piccola corte di proprietà esclusiva che è larga come tutto il fronte del capannone pignorato, circa una ventina di metri, e profonda circa 11,00 metri. Al capannone si accede soltanto dalla corte esclusiva posta sul prospetto lato Massa su cui si aprono: due ampi portoni vetrati che fungono oltre che da accessi all'officina e all'ambiente espositivo antistante anche da vetrine; una porta, pedonale, che da sul corridoio di distribuzione alla zona servizi di cui si dirà nel seguito. Il capannone risulta suddiviso in due ambienti principali: una zona esposizione con zona ricezione e vendita; una zona officina con ufficio e area di preparazione auto; a questi ambienti si aggiunge il blocco servizi igienici ed un ampio soppalco a copertura della zona esposizione del blocco servizi e dell'area dell'officina destina a zona di preparazione auto e ad ufficio. Al soppalco si accede tramite due scale una posta centralmente al capannone e con accesso dall'area espositiva l'altra a ridosso del muro perimetrale lato mare con accesso dall'officina. Il soppalco è adibito a magazzino per pezzi di ricambio ed è suddiviso a sua volta in due ambienti principali, uno corrisponde all'area soppalcata dell'officina e l'altro corrisponde all'area della zona espositiva e dei servizi igienici; i due ambienti sono collegati tra loro. L'ambiente soppalcato di dimensioni maggiori è quello posto sulla zona espositiva e sul blocco servizi igienici ed è accessibile direttamente dalla scala posta nell'officina e attraverso l'ambiente soppalcato di dimensioni minori anche dalla scala con accesso dalla zona espositiva. I soppalchi risultano tamponati verso il vuoto con pareti leggere con struttura metallica e pannellatura in parte cieca ed in parte con pannelli alveolari in policarbonato. Al momento del sopralluogo l'ambiente principale era diviso in due da scaffalature e armadi. Le scale di accesso al soppalco sono in struttura metallica con pedate una in lamiera gofrata una l'altra, quella dell'officina, con pedata in griglia metallica. La struttura portante del capannone travi, pilastri e copertura è in elementi prefabbricati in cls, così come la parete esterna che dà sulla corte, mentre, le pareti perimetrali interne al fabbricato sono in bozze di cls., le pareti divisorie interne sono in parte in muratura in parte in materiale leggero: cartongesso, vetrate, infissi in alluminio ecc.. Il solaio del soppalco per quanto visibile è realizzato con struttura metallica e sovrapposte lamiere grecate in acciaio e risulta in parte controsoffittato ed è pavimentato in pannelli in materiale pressato. Il capannone ha una pavimentazione di tipo industriale in cemento con finitura al quarzo mente per alcune zone destinate a lavorazioni particolari, per l'area destina alla preparazione delle macchine, per la zona espositiva in parte e per

il blocco servizi è stata sovrapposta alla pavimentazione in cemento una pavimentazione in monocottura o porcellana o gres. Gli infissi sono in alluminio o ferro verniciato con pannellatura a vetri o cieca ad eccezione del blocco servizi igienici dove vi sono porte tamburate in legno e porte tagliafuoco tra i blocco servizi e gli altri ambienti. Gli impianti sono prevalentemente a vista o all'interno di canaline e passacavi in metallo o in p.v.c. ad eccezione di alcuni brevi tratti prevalentemente nel blocco servizi e per le zone controsoffittate. Il capannone al momento del sopralluogo risultava dotato degli impianti necessaria all'attività lì svolta e per quanto visibile in buone condizioni.

Gli impianti non sono stati ne collaudati ne testati dallo scrivente (come si ribadisce anche nell'apposito paragrafo), non sono state fornite certificazioni ne documentazione in genere relativa agli impianti ed in ogni caso lo scrivente non potrebbe escludere modifiche successive agli stessi. Per quanto sopra in caso di vendita il futuro acquirente dovrà provvedere a sue cura e spese a far visionare gli impianti a tecnici abilitati che ne verifichino la conformità a norme e leggi e nel caso provvedere agli adeguamenti e/o sostituzione che fossero necessarie per il loro messa a norma. Di quanto sopra si è tenuto conto nella valutazione riducendo ulteriormente il prezzo di vendita per assenza di garanzia per vizi nascosti che per consuetudine è del 10% ma qui di norma già aumentato al 15% di un ulteriore 2%.

Il capannone internamente prende luce naturale dalla copertura tramite dei lucernai che si sviluppano in senso longitudinale e simmetricamente per tutta la lunghezza della copertura realizzati con pannelli traslucidi in fibra di vetro poggiati sulle lastre nervate prefabbricate che costituiscono la copertura. Il manto di copertura parrebbe essere realizzato in pannelli ondulati in fibrocemento (al momento del sopralluogo la copertura non era accessibile), lo scrivente non può escludere o confermare se si tratti di fibrocemento tipo eternit e quindi contenente amianto. Per quanto sopra dovranno essere fatte eseguire da ditte specializzate opportune analisi volte a confermare od escludere la presenza di amianto nel materiale utilizzato e lo stato di conservazione dello stesso. Non essendo al momento possibile quantificare i costi di dette analisi ne se sia necessario procedere alla sostituzione del materiale presente, in via prudenziale, ritiene utile incrementare la riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi del 3%. Sull'area esterna di pertinenza è stato realizzato sul confine lato mare della proprietà e per tutta la sua lunghezza una tettoia a pianta rettangolare a falda unica inclinata realizzata in pannelli metallici grecati tipo sandwich su struttura tubolare metallica. La copertura è sorretta dal muro in bozze di cemento posto sul confine lato mare e da montanti inferro per posti lato monti. La tettoia, tranne un breve tratto a ridosso del capannone risulta completamente tamponata sui quattro lati, dai muri in bozze lato mare e Massa e da lastre alveolari in policarbonato. La tettoia tamponata con accesso tramite un portone scorrevole posto centralmente sul prospetto lato corte esclusiva (lato monti) è utilizzata come deposito per gli oli esausti e per copertoni usati. La tettoia come tutta l'area esterna è pavimentata con battuto in cemento. Come già detto tutta l'area è recintata e vi si accede tramite un ampio passo carraio chiuso da cancello scorrevole. Le condizioni del fabbricato sono normali.



**1. Quota e tipologia del diritto**

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

██████████  
██████████  
██████████Superficie complessiva di circa mq **1.305,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in normali condizioni di manutenzione non si rilevano al momento particolari segni di degrado o la necessità di interventi di manutenzione straordinaria ad eccezione di quanto sopra riportato.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non fornita

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Note generali impianti:** Il capannone al momento del sopralluogo risultava dotato degli impianti necessaria all'attività lì svolta e per quanto visibile in buone condizioni. Gli impianti non sono stati ne collaudati ne testati dallo scrivente, non sono state fornite certificazioni ne documentazione in genere relativa agli impianti ed in ogni caso lo scrivente non potrebbe escludere modifiche successive agli stessi. Per quanto sopra in caso di vendita il futuro acquirente dovrà provvedere a sue cura e spese a far visionare gli impianti a tecnici abilitati che ne verifichino la conformità a norme e leggi e nel caso provvedere agli adeguamenti e/o sostituzione che fossero necessarie per il loro messa a norma. Per quanto sopra come già in altra parte spiegato si ritiene di dover ridurre ulteriormente il prezzo di vendita per assenza di garanzia per vizi nascosti di un ulteriore 2%.

Si fa rilevare che presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Massa Carrara e stata presentata la richiesta di "Valutazione del Progetto" finalizzata all'ottenimento dei prescritte certificazioni, pratica del 30/10/2013 prot. n.10748, riferimento pratica VV.F. n.9788 detta pratica non è mai stata perfezionata e pertanto l'attività è priva delle prescritte certificazioni.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Per l'area di pertinenza si è considerata la superficie rilevata. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
capannone piano terra	sup reale lorda	770,00	1,00	770,00
soppalco ad uso magazzino	sup reale lorda	280,00	0,50	140,00
tettoia ad uso magazzino	sup reale lorda	35,00	0,30	10,50
corte esclusiva	sup reale lorda	220,00	0,10	22,00
		<b>1.305,00</b>		<b>942,50</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: Semestre 1 anno 2017

Zona: Avenza

Tipo di destinazione: Terziario

Tipologia: Abitazioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1650

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 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, 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.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Carrara  
Portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net"; oltre ai siti di agenzie della zona;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): I valori oscillano tra € 800,00 ad € 1.600,00 per capannoni con la possibilità di destinazione prevista dal vigente strumento urbanistico, vedi capitolo specifico, con una media di €1.200. Nella determinazione del valore unitario per la valutazione si è tenuto conto delle particolari condizioni e qualità degli immobili di cui si è detto in perizia.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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, 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
capannone piano terra	770,00	€ 1.000,00	€ 770.000,00
soppalco ad uso magazzino	140,00	€ 1.000,00	€ 140.000,00
tettoia ad uso magazzino	10,50	€ 1.000,00	€ 10.500,00
corte esclusiva	22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 942.500,00
Vedasi capitolo su regolarità edilizia soppalco detrazione di € 140.000,00			€ -140.000,00
Vedasi capitolo regolarità edilizia tettoia aumento di € 10.500,00			€ 10.500,00
Valore corpo			€ 813.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 813.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 813.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	942,50	€ 813.000,00	€ 813.000,00

### 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% ) aumentata per quanto riportato in perizia.	€ 162.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 30.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 620.400,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	<b>€620.000,00</b>

---

Data generazione:  
07-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Roberto Carra**

**ALLEGATI:**

1. Documentazione Catastale :
  - 1.1. Visura catastale;
  - 1.2. Estratto di Mappa;
  - 1.3. Planimetrie Catastale degli Immobili;
2. Documentazione Urbanistica;
  - 2.2. Estratto Tavole di piano;
3. Estratto pratica depositata presso Comando dei Vigili del Fuoco;
3. Rilievo stato di fatto;
4. Titolo di provenienza;
5. Aggiornamenti ipotecari;
6. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
7. Individuazione dell'immobile;
8. Documentazione fotografica;





# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **21/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE  
INTEGRAZIONE  
Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it

La presente integrazione alla relazione tecnico estimativa dei beni immobili ricadenti nella procedura esecutiva di cui in epigrafe si rende necessaria seguito della verifica di un errore materiale di digitazione dei dati nella maschera del programma di compilazione EfiSystem "Criteri e metodi di stima del corpo" per il calcolo del valore. L'errore materiale ha fatto sì che il valore di € 10.500,00 della tettoia realizzata abusivamente sull'area di pertinenza non sanabile e oggetto di demolizione fosse, anziché sottratta, sommata nuovamente al valore dei beni.

Come è chiaramente riportato nella perizia detto valore deve essere tolto dal valore complessivo in quanto non sanabile.

Per quanto sopra il valore corretto del bene risulta aumentato di € 21.000,00, avendo sommato anziché sottratto, Apportando la correzione si ottiene un "Valore medio ponderato complessivo" pari a € 792.000,00 a cui vanno portati in detrazione le altre voci come specificato in perizia. Di seguito si riporta lo schema di calcolo completo con le correzioni apportate.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

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, 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.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
capannone piano terra	770,00	€ 1.000,00	€ 770.000,00
soppalco ad uso magazzino	140,00	€ 1.000,00	€ 140.000,00
tettoia ad uso magazzino	10,50	€ 1.000,00	€ 10.500,00
corte esclusiva	22,00	€ 1.000,00	€ 22.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 942.500,00
Vedasi capitolo su regolarità edilizia soppalco detrazione di € 140.000,00			€ -140.000,00
Vedasi capitolo regolarità edilizia tettoia detrazione di € 10.500,00			€ -10.500,00
Valore corpo			€ 792.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 792.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 792.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	942,50	€ 792.000,00	€ 792.000,00

**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% ) aumentata per quanto riportato in perizia.	€ 158.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 30.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 603.600,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ 600.000,00

Massa  
11-03-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Carra**

