

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **123/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.10.2017 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **ROBERTA CATAPIANI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 001 - Fabbricato ad uso magazzino  
Lotto 002 - Terreno agricolo

**ESPERTO ALLA STIMA:** Sara Mannini

**CODICE FISCALE:** MNNSRA73P56F023F

**STUDIO IN:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**TELEFONO:** 0585 8323063

**EMAIL:** fra.sara-ms@libero.it

**PEC:** sara.mannini@ingpec.eu



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Frazione Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Corpo:** Fabbricato ad uso Magazzino

**Categoria:** Magazzino [M]

**Dati Catastali** [REDACTED]

- foglio 171,
- particella 486,
- subalterno 1,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.
  
- foglio 171,
- particella 486,



- **subalterno 2,**
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---,
  
- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 3,**
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,



- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.
  
- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 4**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.
  
- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 5**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,



- interno ---,
  - piano Terra,
  - comune Pontremoli,
  - categoria In corso di costruzione,
  - classe ---,
  - consistenza ---,
  - superficie ---,
  - rendita € ---.
- 
- foglio 171,
  - particella 486,
  - **subalterno 6**,
  - scheda catastale ---,
  - indirizzo Località Santa Giustina SNC,
  - scala ---,
  - interno ---,
  - piano Terra,
  - comune Pontremoli,
  - categoria In corso di costruzione,
  - classe ---,
  - consistenza ---,
  - superficie ---,
  - rendita € ---.



**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Categoria:** agricolo

**Dati Catastali:** [REDACTED]

- foglio 171,
- particella 439,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Arborato,
- classe ---,
- superficie catastale 1518 mq,
- reddito dominicale: € 6,27 (£ 12 144),
- reddito agrario: € 3,14 (£ 6 072).

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Frazione Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Corpo:** Fabbricato ad uso Magazzino

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Frazione Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027



**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Corpo:** Fabbricato ad uso Magazzino

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** Quando il fabbricato sarà completato potrà essere accessibile anche ai diversamente abili poiché sarà posto a livello con il piano stradale esterno.

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** --- - Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Corpo:** Fabbricato ad uso Magazzino

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.a.

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Creditori Iscritti:** Unicredit S.p.a.

#### 5. Comproprietari

**Beni:** --- - Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Corpo:** Fabbricato ad uso Magazzino

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Comproprietari:** Nessuno



## 6. Misure Penali

**Beni:** --- - Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Corpo:** Fabbricato ad uso Magazzino

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** --- - Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Corpo:** Fabbricato ad uso Magazzino

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Terreno agricolo

**Corpo:** Terreno agricolo

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** Frazione Santa Giustina - Pontremoli (Massa Carrara) - 54027

**Lotto:** 001 - Fabbricato ad uso magazzino

**Prezzo da libero:** € 357 546,10

DOT.TSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56F023F

PAG. 8 DI 52  
VER. 3,0  
EDICOM FINANCE SRL





Prezzo da occupato: € 357 546,10

Lotto: 002 - Terreno agricolo

Prezzo da libero: € 4903,14

Prezzo da occupato: € 4903,14



Beni in Pontremoli (Massa Carrara)

Località/Frazione Santa Giustina

Lotto: 001 - Fabbricato ad uso magazzino

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

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Pontremoli, Catasto, Conservatoria)

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

Identificativo corpo: Fabbricato ad uso Magazzino.

Magazzino [M] sito in Pontremoli (Massa Carrara) CAP: 54027 frazione: Santa Giustina.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Società a responsabilità limitata con socio unico, con sede a [REDACTED] iscritta al Registro imprese di Monza Brianza. Numero REA presso la C.C.I.A.A. di Monza e Brianza [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 171,

- particella 486,
- subalterno 1,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,



- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08.11.2013 prot. MS0115181 in atti dal 08.11.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.34681.1/2012)
- ◆ VARIAZIONE del 28.03.2012 prot. MS0027542 in atti dal 28.03.2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.3693.1/2012)
- ◆ COSTITUZIONE del 02.04.2003 protocollo n. 34883 in atti dal 02.04.2003 COSTITUZIONE (n.520.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.1 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.2 e a nord stesso foglio mapp.430 e strada di Dobbiana. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXX

- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 2,**
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,



- superficie ---,
- rendita € ---.

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08.11.2013 prot. MS0115181 in atti dal 08.11.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.34681.1/2012)
- ◆ VARIAZIONE del 28.03.2012 prot. MS0027542 in atti dal 28.03.2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.3693.1/2012)
- ◆ COSTITUZIONE del 02.04.2003 protocollo n. 34883 in atti dal 02.04.2003 COSTITUZIONE (n.520.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.2 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.3 e a nord-est con stesso mappale sub.1. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 3**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08.11.2013 prot. MS0115181 in atti dal 08.11.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.34681.1/2012)



- ◆ VARIAZIONE del 28.03.2012 prot. MS0027542 in atti dal 28.03.2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.3693.1/2012)
- ◆ COSTITUZIONE del 02.04.2003 protocollo n. 34883 in atti dal 02.04.2003 COSTITUZIONE (n.520.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.2 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.4 e a nord-est con stesso mappale sub.2. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 4**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08.11.2013 prot. MS0115181 in atti dal 08.11.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.34681.1/2012)
- ◆ VARIAZIONE del 28.03.2012 prot. MS0027542 in atti dal 28.03.2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.3693.1/2012)
- ◆ COSTITUZIONE del 02.04.2003 protocollo n. 34883 in atti dal 02.04.2003 COSTITUZIONE (n.520.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---



Confini: Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.2 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.5 e a nord-est con stesso mappale sub.3. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 5**,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08.11.2013 prot. MS0115181 in atti dal 08.11.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.34681.1/2012)
- ◆ VARIAZIONE del 28.03.2012 prot. MS0027542 in atti dal 28.03.2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.3693.1/2012)
- ◆ COSTITUZIONE del 02.04.2003 protocollo n. 34883 in atti dal 02.04.2003 COSTITUZIONE (n.520.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.2 confina a sud-ovest con stesso mappale sub.6 e a nord-est con stesso mappale sub.4. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

- foglio 171,
- particella 486,
- **subalterno 6,**
- scheda catastale ---,
- indirizzo Località Santa Giustina SNC,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Pontremoli,
- categoria In corso di costruzione,
- classe ---,
- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € ---.

Derivante da:

- ◆ VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08.11.2013 prot. MS0115181 in atti dal 08.11.2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.34681.1/2012)
- ◆ VARIAZIONE del 28.03.2012 prot. MS0027542 in atti dal 28.03.2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n.3693.1/2012)
- ◆ COSTITUZIONE del 02.04.2003 protocollo n. 34883 in atti dal 02.04.2003 COSTITUZIONE (n.520.1/2003)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo identificato al Fg.171 Part. 486 sub.2 confina a sud-ovest Fg. 171 mapp. 558 e a nord-est con stesso mappale sub.5. Il lotto identificato al Fg. 171 part.486 sub. da 1 a 6 confina: a sud-ovest con Fg. 171 Part.558, a nord-ovest con Fg.171 Part.446, a nord con Fg.171 Part. 430 e con strada di Dobbiana, a nord-est, sud-est e sud con Fg. 171 Part. 497.

Note sulla conformità catastale: L'intero fabbricato è stato accatastato regolarmente come edificio in corso di costruzione. Al termine dei lavori di completamento dovrà essere depositato un nuovo accatastamento. Il costo di questa pratica è di circa 434,3 € per ogni subalterno per una cifra totale di € 2605,8. L'importo è comprensivo di € 300,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali per ogni singolo subalterno. Inoltre



dovrà essere eseguito il deposito di nuova planimetria catastale alla cifra di circa € 128,1 (di cui € 100,00 di onorario di tecnico abilitato, 5% cassa previdenziale più 22% di IVA). Complessivamente le spese catastali a completamento dei lavori saranno di circa € 2733,90.

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

Non specificato

## 2 DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato esecutato è sito nella frazione di Santa Giustina, piccola località del comune di Pontremoli in provincia di Massa Carrara. Il contesto è costituito da edifici in genere a destinazione artigianale o magazzino. Il fabbricato è stato realizzato sul lotto C relativo al Piano di Lottizzazione ad uso produttivo denominato "Santa Giustina di Sopra" del Comune di Pontremoli. L'edificio è prospiciente la viabilità interna all'area sulla quale sono stati realizzati anche altri edifici a carattere produttivo. Tale strada interna sfocia direttamente sulla strada statale Cisa che collega la frazione di Santa Giustina con la cittadina di Pontremoli, da una parte, e le località di Scorcetoli, Migliarina e Filattiera, dall'altra. Il traffico all'interno dell'area in cui è stato realizzato il capannone non è intenso ed è prevalentemente legato alle attività che hanno sede all'interno dei fabbricati limitrofi. In prossimità dell'edificio trovano ubicazione esercizi di vario tipo: negozio di arredamento, attività di escavazione, ricambi auto, autocarrozzerie, lavorazione marmi e graniti. La zona offre spazi di parcheggio anche se attualmente sono semplici aree libere di sosta.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico limitato. Attualmente la zona dove è edificato il capannone è provvista di spazi dove è possibile parcheggiare anche se non definiti come aree di sosta di pertinenza al fabbricato.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali di diverso tipo: ricambi auto, negozio arredamenti, bar distributore di carburante, etc.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali.

**Importanti centri limitrofi:** La cittadina di Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il comune di Pontremoli occupa la parte più settentrionale della Toscana. A ridosso dell'appennino tosco-emiliano, presenta valichi di notevole importanza come il passo del Bretello, il passo della Cisa e quello del Cerreto. Pontremoli si trova in una valle attraversata anticamente dalla via Francigena, il percorso religioso e mercantile che dal Nord Europa





portava fino a Roma.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è ricca di castelli e pievi medievali in particolare la cittadina di Pontremoli è ricca di cultura e di storia. È possibile visitare chiese antiche oltre il Duomo della cittadina e il museo delle statue stele.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per le località di Pontremoli, Scorcetoli, Filattiera e Migliarina. Le fermate dell'autobus sono poste a circa 200 mt dal fabbricato costituente il lotto 1.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi:

### 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 Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1 800 000; Importo capitale: € 900 000 ; A rogito di Notaio Marco Micheli in data 26/06/2006 ai nn. 48572/15094; Iscritto/trascritto a Parma in data 13/07/2006 ai nn. 9236/1769

##### 4.2.2 Pignoramenti:



- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 19/10/2016 ai nn. 3049 iscritto/trascritto a Massa in data 09/11/2016 ai nn. 10160/7372; Questa Trascrizione è relativa a tutti i subalterni ad esclusione del subalterno 6.

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] A rogito di Tribunale di Massa in data 19/10/2016 ai nn. 3049 iscritto/trascritto a Massa in data 02/02/2017 ai nn. 915/596;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

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

- **Descrizione onere:** Convenzione edilizia; A rogito di Notaio Giancarlo Bedini in data 09/11/1999 ai nn. 3161; Iscritto/trascritto a Massa in data 07/12/1999 ai nn. 11686/7374; Questa convenzione è stata modificata con Trascrizione al Rep. 3261 del 31.05.2002 e rettificata a Massa il 21.06.2002 (RP 4403/RG 6104). A questo atto a fatto seguito un Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del Notaio Rosario Patanè con Rep. 70632 del 13.12.2002 trascritto a Massa il 10.01.2003 (RP 230/RG 294).

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: 0,00 €

**Millesimi di proprietà:** ---

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Il fabbricato quando sarà completato è posto a livello con il piano esterno quindi sarà agibile anche ai soggetti diversamente abili.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** ---

**Note Indice di prestazione energetica:** ---



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

Avvertenze ulteriori: ---

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietario/i ante ventennio.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] per la proprietà per 1/2,
- [REDACTED] per la proprietà per 1/2,

dal 07/02/1970 al 22/10/1971. In forza di denuncia di successione; registrato a Pisa, in data 08/06/1970, ai nn. 4 Volume 462.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietario

dal 22/10/1971 al 12/01/1978. In forza di Instrumento (atto pubblico) - a rogito di Notaio Ciampi, in data 22/10/1971, ai nn. 4629; trascritto a Pisa, in data 08/11/1971, ai nn. 2563/8775.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] C.F. [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per 1/2,
- [REDACTED] proprietario per 1/2,

dal 12/01/1978 al 23/09/1997. In forza di Instrumento (atto pubblico) - a rogito di Notaio Maneshi L, in data 12/01/1978, ai nn. 98845; trascritto a Massa, in data 01/02/1978, ai nn. 103/38583.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per il diritto di Usufrutto per la quota di 1/2
- [REDACTED] per la nuda proprietà di 1/6
- [REDACTED] per la nuda proprietà di 1/6



• [REDACTED]  
per la nuda proprietà di 1/6

dal 23/09/1997 al 03/11/2000. In forza di denuncia di successione - a rogito di Notaio Gambini Francesco, in data 18/12/1996, ai nn. 39981; trascritto a Pisa, in data 23/09/1997, ai nn. 7568/5767.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]  
dal 03/11/2000 al 01/07/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Costa Pier Giorgio, in data 03/11/2000, ai nn. 589/299; trascritto a Massa Carrara, in data 22/11/2000, ai nn. 10645/7199.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]  
dal 01/07/2003 al 26/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Micheli Marco, in data 01/07/2003, ai nn. 40466/11476; trascritto a Massa Carrara, in data 28/07/2003, ai nn. 7738/5263.

Titolare/Proprietario:

• [REDACTED]  
dal 26/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Micheli Marco, in data 26/06/2006, ai nn. 48571/15093; trascritto a Massa Carrara, in data 13/07/2006, ai nn. 9235/6126.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Domanda di Concessione Edilizia Prot. 3355
- Intestazione: [REDACTED]
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione di fabbricato uso magazzino
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 18/01/2000 al n. di prot. 703
- Rilascio in data 17/10/2000 al n. di prot. 703
- L'agibilità non è mai stata rilasciata.



## 7.1 Conformità edilizia:

### Magazzino [M]


Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene esecutato è stato realizzato in difformità dal progetto depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pontremoli. Il permesso rilasciato infatti prevede la costruzione di un capannone ad uso magazzino costituito da n°8 moduli mentre sono stati realizzati solo n°6 moduli. Non è stata trovata alcuna variante al progetto approvato. La pratica edilizia inoltre risulta scaduta.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia che preveda la nuova configurazione del fabbricato e consenta il completamento delle opere.

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato è stato realizzato di dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto nel progetto depositato. Dovevano essere realizzati n°8 moduli larghi 23 mt per una lunghezza di 96 mt mentre sono stati costruiti n°6 moduli larghi 23 mt per una lunghezza di circa 72 mt. La pratica edilizia inoltre depositata nel 2000 è ormai scaduta.

Presentazione pratica edilizia per nuovo Permesso di Costruire: € 46 000,00 (La cifra stimata è comprensiva anche dell'onorario relativo alla Direzione dei Lavori per il completamento del fabbricato)

Note generali sulla conformità: Di seguito si riporta integralmente il testo della lettera di risposta del Comune di Pontremoli a specifica Istanza presentata alla CTU in merito alla situazione urbanistica della pratica edilizia presentata nel 2000 (ovvero: "di avere informazioni relativamente:

a. alle problematiche sorte in relazione alle distanza dal deposito GPL di proprietà della società  confinante con il lotto;

b. allo stato di pagamento degli oneri ed eventualmente quanto deve essere ancora corrisposto;

c. all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno della convenzione stipulata tra il Comune di Pontremoli e il Lottizzante nella quale si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, marciapiedi, parcheggi, rete fognaria acque bianche e scure, condotte principali acqua potabile ed antincendio, condotte gas metano, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, sistemazione verde, cabina allacciamento ENEL).

Ed eventualmente come sarà necessario procedere, per la futura parte acquirente, per poter regolarizzare la situazione del fabbricato in oggetto." Vedi allegati).

"Ad evasione dei quesiti di cui alla sua istanza del 08.06.2017 prot. n° 9113, si comunica quanto segue:

1. Per le problematiche inerenti la distanza dal fabbricato in oggetto e il deposito di GPL ad esso attiguo, esiste l'autocertificazione del tecnico progettista che attesta la conformità del progetto alle norme di sicurezza, ( D.M. del 13.10.94, L. n° 59/97, D. Lgs n° 112/98) che si allega;

2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione è stato completamente effettuato dal soggetto richiedente



3. Le opere di urbanizzazione primarie previste dalla convenzione rep.n.3161 del 9/11/1999 di cui alla concessione edilizia pratica n.3335 - prot.n.12075 del 1999, sono state realizzate dal lottizzante ma non ancora acquisite al patrimonio comunale.

4. Per la "regolarizzazione della situazione del fabbricato in oggetto" si dovrà procedere ai sensi del D.P.R. n° 380/2000, e della L.R.T. n° 65/2014 acquisendo un nuovo titolo abilitativo."

Secondo la tavola dei Vincoli del Piano Strutturale del Comune di Pontremoli la zona ricade all'interno delle Aree escluse dal vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n°3267 e ss.mm.) ed è in parte all'interno delle Fasce di salvaguardia FRI (Progetto preliminare - Linea ferroviaria Parma - La Spezia "Pontremolese")

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Pontremoli (Massa Carrara) CAP: 54027 frazione: Santa Giustina.**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale e Piano Strutturale
In forza della delibera:	Il Piano Strutturale è stato adottato con Delibera del C.C. n°34 del 31.07.2012 e approvato con Delibera del C.C. n°31 in data 27.07.2013. Le norme di salvaguardia sono rimaste in vigore fino all'approvazione del POC.
Zona omogenea:	D2. Zone di produzione, a carattere prevalentemente artigianale.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 26.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 dell'11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 204 del 29.02.2000 e con le modifiche ed integrazioni a seguito di varianti approvate con deliberazioni del C.C. n. 23 del 27.03.1999, n. 29 del 17.04.1999, n. 70 dell'11.08.1999, n. 47 del 25.09.2000, n. 4 e n. 5 del 25.02.2002, n. 40 del 29.08.2002, n. 63 e n. 64 del 28.11.2002, n. 22 del 29.03.2003, n. 82 del 22.12.2003, n. 47 del 25.05.2004, n. 28 del



## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 123 / 2016

	15.03.2004, n. 39 del 25.05.2004, n. 40 del 30.07.05 e n. 49 del 27.10.2010. Le attuali N.T.A sono in vigore dal 01.12.2010.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	Il Piano Operativo Comunale adottato con Delibera di C.C. n°4 del 27.02.2016 pubblicato nel BURT n°10- Parte II - del 09.03.2016.
Zona omogenea:	Aree sature produttive
Norme tecniche di attuazione:	Avvio del procedimento relativo alle N.T.A il 07.03.2015 ed emesse a gennaio del 2016.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante la zona artigianale in località "Santa Giustina di Sopra"
Estremi delle convenzioni:	Repertorio n°3161 del 09.11.1999
Obblighi derivanti:	Si allega il testo integrale della convenzione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2,50 mc/mq
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	8,00 mt
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene esecutato è stato realizzato in difformità dal progetto depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Pontremoli. Il permesso rilasciato infatti prevede la costruzione di un capannone ad uso magazzino costituito da n°8 moduli mentre sono stati realizzati solo n°6 moduli. Non è stata trovata alcuna variante al progetto approvato. La pratica edilizia



inoltre risulta scaduta.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova pratica edilizia che preveda la nuova configurazione del fabbricato e consenta il completamento delle opere.

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato è stato realizzato di dimensioni inferiori rispetto a quanto previsto nel progetto depositato. Dovevano essere realizzati n°8 moduli larghi 23 mt per una lunghezza di 96 mt mentre sono stati costruiti n°6 moduli larghi 23 mt per una lunghezza di circa 72 mt. La pratica edilizia inoltre depositata nel 2000 è ormai scaduta.

Presentazione pratica edilizia per nuovo Permesso di Costruire: € 46 000,00 (La cifra stimata è comprensiva anche dell'onorario relativo alla Direzione dei Lavori per il completamento del fabbricato)

**Note generali sulla conformità:** Di seguito si riporta integralmente il testo della lettera di risposta del Comune di Pontremoli a specifica istanza presentata alla CTU in merito alla situazione urbanistica della pratica edilizia presentata nel 2000 (ovvero: "di avere informazioni relativamente:

a. alle problematiche sorte in relazione alle distanza dal deposito GPL di proprietà della società [REDACTED] confinante con il lotto;

b. allo stato di pagamento degli oneri ed eventualmente quanto deve essere ancora corrisposto;

c. all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste all'interno della convenzione stipulata tra il Comune di Pontremoli e il Lottizzante nella quale si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, marciapiedi, parcheggi, rete fognaria acque bianche e scure, condotte principali acqua potabile ed antincendio, condotte gas metano, rete elettrica, rete telefonica, illuminazione pubblica, sistemazione verde, cabina allacciamento ENEL). Ed eventualmente come sarà necessario procedere, per la futura parte acquirente, per poter regolarizzare la situazione del fabbricato in oggetto." Vedi allegati).

"Ad evasione dei quesiti di cui alla sua istanza del 08.06.2017 prot. n° 9113, si comunica quanto segue:

1. Per le problematiche inerenti la distanza dal fabbricato in oggetto e il deposito di GPL ad esso attiguo, esiste l' autocertificazione del tecnico progettista che attesta la conformità del progetto alle norme di sicurezza, ( D.M. del 13.10.94, L. n° 59/97, D. Lgs n° 112/98) che si allega;

2. Il pagamento degli oneri di urbanizzazione è stato completamente effettuato dal soggetto richiedente

3. Le opere di urbanizzazione primarie previste dalla convenzione rep.n.3161 del 9/11/1999 di cui alla concessione edilizia pratica n.3335 - prot.n.12075 del 1999 , sono state realizzate dal lottizzante ma non ancora acquisite al patrimonio comunale.

4. Per la "regolarizzazione della situazione del fabbricato in oggetto" si dovrà procedere ai sensi del D.P.R. n° 380/2000, e della L.R.T. n° 65/2014 acquisendo un nuovo titolo abilitativo."

**Secondo la tavola dei Vincoli del Piano Strutturale del Comune di Pontremoli la zona ricade all'interno**





delle Aree escluse dal vincolo idrogeologico (RD. 30/12/1923 n°3267 e ss.mm.) ed è in parte all'interno delle Fasce di salvaguardia FRI (Progetto preliminare - Linea ferroviaria Parma - La Spezia "Pontremolese")

Descrizione: **Magazzino [M]** di cui al punto **Fabbricato ad uso Magazzino**

Il bene esecutato è un capannone licenziato ad uso produttivo facente parte del Piano di Lottizzazione ad uso produttivo denominato "Santa Giustina di Sopra" approvato dal Comune di Pontremoli con delibera n°24 del 27.03.1999 e n° 63 del 17.07.1999. La larghezza del capannone è di circa 23 mt mentre, longitudinalmente, si susseguono sei moduli di circa 12 mt. Il progetto depositato, sia presso il Comune di Pontremoli che presso il Genio Civile di Massa Carrara, prevedeva la realizzazione di un fabbricato delle dimensioni in pianta di 23 mt X 96 mt formato da 8 multipli pari ad una superficie complessiva di 2.208 mq. Durante il sopralluogo è stato invece riscontrato che i moduli realizzati sono 6 delle caratteristiche geometriche proposte, per ogni singolo modulo, nel progetto depositato. La relazione tecnica depositata a firma del Tecnico incaricato dalla proprietà della redazione del progetto, riporta le caratteristiche strutturali:

- *Fondazioni realizzate con plinti prefabbricati in CAV (Calcestruzzo Armato Vibrato) poggianti su un piano in magrone di cls;*
- *collegamento tra i plinti realizzato tramite cordolature in CA in opera;*
- *pilastrini in CAV inseriti nei plinti e conseguente getto di collegamento con i medesimi e con le cordolature;*
- *travature di copertura composte da travi D.P. (Doppia Pendenza) in CAP (Cemento Armato Precompresso) in senso trasversale e travi prismatiche in CAP in senso trasversale;*
- *solaio di copertura in lastre TT in CAP poggianti sulle travi D.P.;*
- *lucernari in doppia lastra di policarbonato alveolare;*
- *manto di copertura con guaine elastomero-bitumose granigliate previa stesura di pannello isolante in lana di vetro resinato e correntini in legno di ripartizione;*
- *pannelli di tamponamento in CAV di tipo verticale ed orizzontale resi solidali alla struttura portante."*

La relazione descrive anche le caratteristiche architettoniche:

- *"Pannelli granigliati di colore grigio medio per i pannelli verticali e grigio chiaro per i pannelli orizzontali;*
- *serramenti vetrati con intelaiature in alluminio anodizzato nero e vetri di sicurezza semiriflettenti di colore fumé;*



- portoni con apertura a soffietto in pannelli sandwich di alluminio e poliuretano, di colore arancio;
- tettoie a sbalzo, realizzate in alluminio preverniciato color arancio, poste sugli ingressi anteriori e posteriori;
- manto di copertura in guaine granigliate di colore rosso mattone;
- lattonerie in lamiera di alluminio preverniciato in colore grigio perla;
- pavimentazione interna realizzata con battuto di cemento finito con spolvero di quarzo per rendere la superficie antipolvere;
- pannelli di tamponamento sono finiti internamente con cemento lamato."

Attualmente è stata realizzata, quasi interamente, solo la parte strutturale. Durante i sopralluoghi non è stato possibile verificare l'estradosso della copertura e non essendo mai stata presente la proprietà, la CTU non è a conoscenza dello stato di finitura del manto di copertura. Sono stati montati parte dei pannelli di tamponamento granigliati e alcuni dei portoni con apertura a soffietto. L'abbandono del luogo senza una opportuna recinzione ha portato nel tempo uno stato di degrado e il deterioramento degli elementi già posati soprattutto dei portelloni.

Non sono presenti gli infissi e non sono state realizzate:

- le partizioni interne che avrebbero dovuto individuare due locali spogliatoio con i rispettivi servizi igienici e separatamente a questi due locali ufficio con i relativi W.C.;
- la pavimentazione in cemento;
- gli impianti elettrico e idraulico;
- gli elementi in oggetto che dovrebbero essere posizionati sui prospetti longitudinali.

La destinazione d'uso prevista da progetto è quella di magazzino. La superficie rilevata durante il sopralluogo di accesso è di mq 1658,88, l'altezza interna prevista è di 7 m, quella rilevata tra l'estradosso più alto delle travi di collegamento delle fondazioni e l'intradosso delle travi di copertura è di circa 7,05 mt.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] iena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Società a responsabilità limitata con socio unico, con sede a Giusano. Iscritta al Registro imprese di Monza Brianza. Numero REA presso la C.C.I.A.A. di Monza e Brianza MB-

[REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto 1 di circa mq **1.658,88** quale somma della superficie di tutti i subalterni

E' posto al piano: Terra



L'edificio è stato costruito nel: L'inizio lavori è stato dato nel 2001

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero: SNC; ha un'altezza utile interna di circa m. 7,05 mt rilevata tra l'estradosso dell'anima della trave di collegamento delle fondazioni e l'intradosso delle travi di copertura.

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato non è ancora stato completato. Tra maggio e giugno 2017 la proprietà ha provveduto a realizzare solo parte della recinzione dell'area questo ha esposto l'interno del capannone ad un utilizzo improprio probabilmente da persone non autorizzate dalla proprietà. In passato è stato infatti usato come deposito per balle di fieno che sono state poi rimosse. Attualmente, a seguito di un'ordinanza di sgombero, da parte del Comune di Pontremoli, del materiale di diversa natura presente nel vicino lotto 2 (terreno a destinazione agricola sempre di proprietà della società [REDACTED]) il capannone è stato adoperato come deposito del materiale che dovrà essere opportunamente smaltito. È stata infatti riscontrata la presenza di:

1. amianto
2. pneumatici,
3. materassi e reti metalliche,
4. tubature in gomma,
5. corrugati di varia dimensione,
6. elettrodomestici,
7. elementi d'arredo,
8. detriti di vario tipo provenienti da costruzioni o demolizioni edili,
9. lamiere ed elementi metallici,
10. elementi in legno: travi, persiane, tapparelle, pancali, etc.,
11. bidoni in plastica o metallo,
12. terra.

Il non completamento della posa degli elementi di chiusura del capannone ha determinato inoltre un deterioramento dei componenti montati, soprattutto, dei portelloni a soffietto che dovranno essere sostituiti.

Sono stati richiesti preventivi sia per lo smaltimento delle lastre in amianto che per la pulizia dell'area eseguita a seguito di opportuna vagliatura dei materiali e compilazione dei relativi formulari.

Sono state stimate le seguenti cifre:

#### **A. smaltimento amianto**

ditta 1. € 1 500,00



ditta 2. € 1 300,00

**B. La stima della pulizia dell'area** non è di facile definizione poiché l'accumulo dei vari tipi di rifiuto accumulati in un unico cumulo indistinto di materiali non ha permesso di valutare l'entità dei materiali accatastati. Sono state contattate due ditte al fine di fornire una valutazione del lavoro di mano d'opera necessario alla cernita dei rifiuti e una ditta per poter fare una stima dei costi relativi allo smaltimento in discarica delle varie tipologie di materiale accatastato (sono state ritenute necessarie 4 distinte tipologie di rifiuti).

#### PREVENTIVI PER MANO D'OPERA

ditta 1. € 16 000,00 (stima eseguita non computando il costo dello smaltimento di tutti i rifiuti in discarica)

ditta 2. € 14 900,00 (stima eseguita non computando il costo dello smaltimento dei rifiuti in discarica ad esclusione degli inerti)

#### PREVENTIVO PER SMALTIMENTO RIFIUTI IN DISCARICA

**rifiuto 1. INGOMBRANTI** (cod. 20 03 07) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 130 €/a ton,

**rifiuto 2. RIFIUTI MISTI DELL'ATTIVITA' DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE** (cod. 17 09 04) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 130 €/a ton,

**rifiuto 3. PNEUMATICI FUORI USO** (cod. 16 01 03) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 190 €/a ton,

**rifiuto 4. LANA DI ROCCIA** (cod. 17 06 03) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 1250,00 €/a viaggio oppure 650 €/a ton.

A questi costi vanno aggiunte le spese relative alla fornitura e al noleggio di attrezzatura per l'esecuzione del lavoro:

a. consegna di cassone vuoto costo 160 €/a cassone

b. nolo del cassone costo 1 €/a gg

c. costo delle big bags è di 10 €/cad

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura

tipologia: **a falde**

materiale: **Solaio di copertura in lastre TT in CAP poggianti sulle travi D.P.**

condizioni: **sufficienti**



Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>Calcestruzzo Armato Vibrato (CAV)</b> condizioni: <b>null</b>
Strutture verticali	materiale: <b>Pilastrini in CAV inserite nei plinti</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>Travature trasversali di copertura composte da travi in D.P. in Cemento Armato Precompresso (CAP)</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>Travi prismatiche longitudinali in CAP</b> condizioni: <b>buone</b>

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

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adequamento	---
Note	---

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	---

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	---
Scadenza	---
Note	---

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	---
Collaudo ISPESL	---
Autocertificazione	---
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	---
Denuncia ISPESL in data	---
Note Carri ponte	I pilastri della struttura esistente sono dotati di mensola per guida carroponete.

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	---



Note generali impianti: ---

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Subalterno 1	sup lorda di pavimento	276,48	1,00	276,48
Subalterno 2	sup lorda di pavimento	276,48	1,00	276,48
Subalterno 3	sup lorda di pavimento	276,48	1,00	276,48
Subalterno 4	sup lorda di pavimento	276,48	1,00	276,48
Subalterno 5	sup lorda di pavimento	276,48	1,00	276,48
Subalterno 6	sup lorda di pavimento	276,48	1,00	276,48
		1.658,88		1.658,88

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Immobile intero/Ufficio ristrutturato

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

La stima è stata eseguita ipotizzando il capannone completato in tutte le sue parti incluse le partizioni interne previste nel progetto depositato presso il Comune di Pontremoli e gli impianti, elettrico ed idraulico industriale base, al fine di rendere il fabbricato utilizzabile quale magazzino. Il valore attribuito a mq tiene in considerazione anche le pertinenze poste perimetralmente al fabbricato.

Per la definizione del prezzo base d'asta a questa stima verrà decurtata la cifra valutata per il completamento delle opere che verrà calcolata in un paragrafo dedicato.

**8.2 Fonti di informazione:**

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;



- Ufficio tecnico di Comune di Pontremoli;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Immobilnova di Pontremoli.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Fabbricato ad uso Magazzino. Magazzino [M]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (600 €/mq)

**€ 995 328,00**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Subalterno 1	276,48	€ 650,00	€ 179.712,00
Subalterno 2	276,48	€ 650,00	€ 179.712,00
Subalterno 3	276,48	€ 650,00	€ 179.712,00
Subalterno 4	276,48	€ 650,00	€ 179.712,00
Subalterno 5	276,48	€ 650,00	€ 179.712,00
Subalterno 6	276,48	€ 650,00	€ 179.712,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			<b>€ 1.078.272,00</b>
Valore Corpo			<b>€ 1.036.800,00</b>
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			<b>€ 1.036.800,00</b>
Valore complessivo diritto e quota			<b>€ 1.036.800,00</b>

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderato	Valore diritto e quota
Fabbricato ad uso Magazzino	Magazzino [M]	1.658,88	€ 1.036.800,00	€ 1.036.800,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

**€ 155 520,00**





Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Catasto € 2733,90
- Urbanistica € 46 000,00

### 8.5 Valutazione complessiva delle spese relative al completamento opere

Il capannone deve ancora essere completato, le soluzioni che possono essere realizzate sono moltissime e dipendono dall'uso al quale verrà destinato questo spazio. Non potendo fare una stima ottimizzata e finalizzata alla destinazione d'uso, che attualmente non è ancora definita, si è proceduto valutando i lavori indispensabili a rendere il fabbricato utilizzabile quale capannone secondo le indicazioni riportate nel progetto depositato presso il Comune di Pontremoli.

Le opere da ultimare sono:

1. realizzazione di soletta armata e pavimentazione industriale in cemento opportunamente shuntato,
2. fornitura e posa di infissi,
3. realizzazione di impianto idraulico: sono stati considerati n°25 p.ti di allaccio e 2 condotte di circa 45 mt per il collegamento alla fognatura pubblica,
4. realizzazione di impianto elettrico industriale: non sono state valutate particolari destinazioni d'uso del fabbricato, l'impianto può definirsi di tipo base,
5. realizzazione delle partizioni interne come da disegno depositato per la formazione di due blocchi servizi e uffici, tali ambienti sono stati considerati intonacati o rivestiti con piastrelle negli spazi destinati a servizi igienici,
6. pulizia e sistemazione degli spazi esterni

La cifra stimata, e solo indicativa, per l'esecuzione delle opere sopra riportate è di circa

**€ 460 000,00.**

La complessità delle opere da completare richiederà molto probabilmente l'impiego di più di una ditta. Questo impone il calcolo delle competenze relative ad un Coordinatore della Sicurezza incaricato della stesura di un Piano della Sicurezza in fase di progettazione e la conseguente verifica, in fase di esecuzione dei lavori, con la figura di un Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione. Tale spesa è di circa **€ 15 000,00.**



Non è stata valutata la spesa per la realizzazione degli elementi in oggetto, presenti nel progetto originale lungo tutto il prospetto longitudinale, poiché non indispensabili all'utilizzo del capannone essendo solo un motivo architettonico.

Si ricorda inoltre che il capannone è parzialmente occupato da vari tipi di rifiuti che devono essere opportunamente smaltiti anche perché oggetto di ordinanza del Comune di Pontremoli. E' stata infatti riscontrata la presenza di:

1. amianto
2. pneumatici,
3. materassi e reti metalliche,
4. tubature in gomma,
5. corrugati di varia dimensione,
6. elettrodomestici,
7. elementi d'arredo,
8. detriti di vario tipo provenienti da costruzioni o demolizioni edili,
9. lamiere ed elementi metallici,
10. elementi in legno: travi, persiane, tapparelle, pancali, etc.,
11. bidoni in plastica o metallo,
12. terra.

Sono stati richiesti preventivi sia per lo smaltimento delle lastre in amianto che per la pulizia dell'area eseguita con opportuna vagliatura dei materiali e compilazione dei relativi formulari. Si ritiene necessario procedere all'esecuzione di queste lavorazioni preliminarmente alla vendita del lotto.

Sono state stimate le seguenti cifre:

**A. smaltimento amianto**

ditta 1. € 1 500,00

ditta 2. € 1 300,00

valore medio € 1400,00



**B.** La stima della **pulizia dell'area** non è di facile definizione poiché l'accumulo dei vari tipi di rifiuto accumulati in un unico cumulo indistinto di materiali non ha permesso di valutare l'entità dei materiali accatastati. Sono state contattate due ditte al fine di fornire una valutazione del lavoro di mano d'opera necessario alla cernita dei rifiuti e una ditta per poter fare una stima dei costi relativi allo smaltimento in discarica delle varie tipologie di materiale accatastato (sono state ritenute necessarie 4 distinte tipologie di rifiuti).

#### PREVENTIVI PER MANO D'OPERA

ditta 1. € 16 000,00 (stima eseguita non computando il costo dello smaltimento di tutti i rifiuti in discarica)

ditta 2. € 14 900,00 (stima eseguita non computando il costo dello smaltimento dei rifiuti in discarica ad esclusione degli inerti)

valore medio **€ 15 450,00**

#### PREVENTIVO PER SMALTIMENTO RIFIUTI IN DISCARICA

rifiuto 1. INGOMBRANTI (cod. 20 03 07) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 130 €/a ton

rifiuto 2. RIFIUTI MISTI DELL'ATTIVITA' DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE (cod. 17 09 04) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 130 €/a ton

rifiuto 3. PNEUMATICI FUORI USO (cod. 16 01 03) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 190 €/a ton

rifiuto 4. LANA DI ROCCIA (cod. 17 06 03) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 1250,00 €/a viaggio oppure 650 €/a ton

A questi costi vanno aggiunte le spese relative alla fornitura e al noleggio di attrezzatura per l'esecuzione del lavoro:

a. consegna di cassone vuoto costa 160 €/a cassone

b. nolo del cassone costa 1 €/a gg

c. costo delle big bags è di 10 €/cad

Non è stato possibile stabilire una cifra completa, anche solo indicativa, della pulizia del capannone dai rifiuti. Per valutare l'ammontare delle spese da detrarre al prezzo base



d'asta si procederà prendendo a riferimento una media delle cifre stimate dalle ditte ma non si detrarrà il costo dello smaltimento in discarica che potrà essere conosciuto solo a lavori completati.

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ad eccezione della pulizia dei rifiuti attualmente presenti e dello smaltimento dell'amianto :	€ 357 546,10
Smaltimento amianto e pulizia dell'area escluso stima smaltimento rifiuti in discarica:	€ 16 850,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 357 546,10

#### Lotto: 002 - Terreno agricolo

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

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti a Amministrazioni (Comune di Pontremoli, Catasto, Conservatoria)

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

Identificativo corpo: Terreno agricolo.

sito in Pontremoli (Massa Carrara) CAP: 54027 frazione: Santa Giustina.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted] con sede in [redacted], sezione censuaria [redacted]

- foglio 171,
- particella 439,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Seminativo Arborato,
- classe ---,
- superficie catastale 1518 mq,
- reddito dominicale: € 6,27 (£ 12 144),
- reddito agrario: € 3,14 (£ 6 072)

Derivante da:

- ◆ FRAZIONAMENTO del 15.02.2000 prot. n. 11107 in atti dal 15.02.2000 (n.347.1/2000).
- ◆ VOLTURA D'UFFICIO del 03.09.2015 prot. n.MS 0061619, Voltura in atti dal 26.10.2015 Rep. n.:314, Rogante: Vinci Antonio, Sede: Nicotera Registrazione sede : Trasferimento sede (n.7021.1/2015)
- ◆ ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26.06.2006 Nota presentata con modello Unico in atti dal 17.07.2006 Repertorio n.: 48571 Rogante: Micheli Marco Sede: Parma Registrazione: Sede: Compravendita (n. 6126.1/2006)
- ◆ ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01.07.2003 Nota presentata con modello Unico in atti dal 29.07.2003 Repertorio n.: 40466 Rogante: Micheli Marco Sede: Parma Registrazione: Compravendita (n. 5263.1/2003)
- ◆ VOLTURA D'UFFICIO del 03.11.2000 prot. n.MS 0032280, Voltura in atti dal 07.06.2005 Rep. n.:589, Rogante: Costa, Sede: Sarzana Registrazione: Sede : Recupero nota n.7198/2000(VENDITA) (n.6654.1/2005)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il corpo identificato al Fg.171 Part. 439 confina a nord con Fg. 171 part. 208 su cui insiste il tracciato della ferrovia, a sud, sud-est e est con la strada di Dobbiana, a ovest con stesso foglio e i mappali 440 e 441.

Note sulla conformità catastale: ---

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

Non specificato.

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56F023F



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

Il terreno esecutato è ubicato nella frazione di Santa Giustina, piccola località del comune di Pontremoli in provincia di Massa Carrara. Il contesto è costituito da terreni utilizzati come aree di parcheggio per mezzi di vario tipo o come deposito, mentre gli edifici circostanti sono prevalentemente a destinazione artigianale o magazzino. L'area è prospiciente la strada di Dobbiana e confina a nord con il tratto di ferrovia che collega La Spezia e Parma. Il traffico all'interno dell'area produttiva di Santa Giustina è non intenso ed è prevalentemente legato alle attività che hanno sede all'interno dei fabbricati realizzati in questa frazione. In prossimità del terreno esecutato trovano ubicazione attività di vario tipo: negozio di arredamento, attività di escavazione, ricambi auto, autocarrozzerie, lavorazione marmi e graniti. La zona offre spazi di parcheggio anche se attualmente sono semplici aree libere di sosta.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico limitato.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: L'area confina con il tracciato ferroviario.

**Servizi offerti dalla zona:** Attività commerciali di diverso tipo: ricambi auto, negozio arredamenti, bar distributore di carburante, etc.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali

**Importanti centri limitrofi:** La cittadina di Pontremoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** Il comune di Pontremoli occupa la parte più settentrionale della Toscana. A ridosso dell'appennino tosco-emiliano, presenta valichi di notevole importanza come il passo del Bretello, il passo della Cisa e quello del Cerreto. Pontremoli si trova in una valle attraversata anticamente dalla via Francigena, il percorso religioso e mercantile che dal Nord Europa portava fino a Roma.

**Attrazioni storiche:** La Lunigiana è ricca di castelli e pievi medievali in particolare la cittadina di Pontremoli è ricca di cultura e di storia. È possibile visitare chiese antiche oltre il Duomo della cittadina e il museo delle statue stele.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus da e per le località di Pontremoli, Scorcetoli, Filattiera e Migliarina. Le fermate dell'autobus sono poste a circa 300 mt dal terreno pignorato.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero



Opponibilità ai terzi:

#### 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 Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]  
Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 1800000 ; A rogito di Notaio Dott. Micheli Marco in data 26/06/2006 ai nn. 48572/15094; Iscritto/trascritto a Aulla? in data 13/07/2006 ai nn. 9236/1769

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED] rogito di Tribunale di Massa in data 19/10/2016 ai nn. 3049 iscritto/trascritto a Massa in data 02/02/2017 ai nn. 915/596; Questo gravame è una rettifica di trascrizione, la formalità di riferimento è Trascrizione n.7372 del 2016.

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Descrizione onere: **Convenzione edilizia**; A rogito di Notaio Giancarlo Bedini in data 09/11/1999 ai nn. 3161; Iscritto/trascritto a Aulla? in data 07/12/1999 ai nn. 11686/7374; Questa convenzione è stata modificata con Trascrizione al Rep. 3261 del



31.05.2002 e rettificata a Massa il 21.06.2002 (RP 4403/RG 6104).

#### 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: 0,00 €

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: ---

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

proprietario/i ante ventennio al 03/11/2000. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED]

proprietaria

dal 03/11/2000 al 01/07/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Costa Pier Giorgio, in data 03/11/2000, ai nn. 589/299; trascritto a Massa Carrara, in data 22/11/2000, ai nn. 10644/7198.

Titolare/Proprietario:

- [REDACTED] proprietaria

dal 01/07/2003 al 26/06/2006. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Micheli Marco,





in data 01/07/2003, ai nn. 40466/11476; trascritto a Parma, in data 28/07/2003, ai nn. 7738/5263.

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] proprietaria

dal 26/06/2006 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Micheli Marco, in data 26/06/2006, ai nn. 48571/15093; trascritto a Nicotera, in data 13/07/2003, ai nn. 9235/6126.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**7.1 Conformità edilizia:**

**Terreno agricolo**

Note generali sulla conformità: Secondo la tavola dei Vincoli del Piano Strutturale del Comune di Pontremoli la zona ricade all'interno:

1. delle Aree escluse dal vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n°3267 e ss.mm.)
2. delle Fasce di salvaguardia FRI (Progetto preliminare - Linea ferroviaria Parma - La Spezia "Pontremolese")

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Pontremoli (Massa Carrara) CAP: 54027 frazione: Santa Giustina, --**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale e Piano Strutturale
In forza della delibera:	Il Piano Strutturale è stato adottato con Delibera del C.C. n°34 del 31.07.2012 e approvato con Delibera del C.C. n°31 in data 27.07.2013. Le norme di salvaguardia sono rimaste in vigore fino all'approvazione del POC.
Zona omogenea:	E. Zona con destinazione urbanistica agricola.
Norme tecniche di attuazione:	N.T.A. Approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 561 del 26.05.1997, con gli adeguamenti conseguenti alla presa d'atto delle prescrizioni regionali avvenuta con deliberazioni di C.C. n. 50 dell'11.08.1997 e n. 27 del 29.05.1998, con le modifiche d'ufficio di cui all'approvazione definitiva con deliberazione della Giunta Regionale n. 204 del 29.02.2000 e con le modifiche ed integrazioni a seguito di



1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 123 / 2016

	varianti approvate con deliberazioni del C.C. n. 23 del 27.03.1999, n. 29 del 17.04.1999, n. 70 dell'11.08.1999, n. 47 del 25.09.2000, n. 4 e n. 5 del 25.02.2002, n. 40 del 29.08.2002, n. 63 e n. 64 del 28.11.2002, n. 22 del 29.03.2003, n. 82 del 22.12.2003, n. 47 del 25.05.2004, n. 28 del 15.03.2004, n. 39 del 25.05.2004, n. 40 del 30.07.05 e n. 49 del 27.10.2010. Le attuali N.T.A sono in vigore dal 01.12.2010.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	Il Piano Operativo Comunale adottato con Delibera di C.C. n°4 del 27.02.2016 pubblicato nel BURT n°10- Parte II - del 09.03.2016.
Zona omogenea:	Spazi di verde attrezzato - di Progetto -
Norme tecniche di attuazione:	Avvio del procedimento relativo alle N.T.A il 07.03.2015 ed emesse a gennaio del 2016.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	---
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

Note sulla conformità: ---

Note generali sulla conformità: Secondo la tavola dei Vincoli del Piano Strutturale del Comune di Pontremoli la zona ricade all'interno

1. delle Aree escluse dal vincolo idrogeologico (RD. 30/12/1923 n°3267 e ss.mm.)

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56F023F

PAG. 42 DI 52  
VER. 3.0  
EDICOM FINANCE SRL



## 2. delle Fasce di salvaguardia FRI (Progetto preliminare - Linea ferroviaria Parma - La Spezia "Pontremolese").

Descrizione: **Terreno agricolo** di cui al punto **Terreno agricolo**

Il bene esecutato è un terreno agricolo ubicato nella frazione di Santa Giustina ovvero l'area produttiva del Comune di Pontremoli dove sono stati realizzati capannoni a destinazione magazzino o produttiva. Il lotto ha una geometria triangolare e un andamento pianeggiante. E' prospiciente la strada di Dobbiana e confina a nord con la linea ferroviaria che collega La Spezia a Parma. Il bene è recintato con pali in acciaio e rete metallica lungo il confine verso via di Dobbiana e verso ovest. Il terreno è stato oggetto di Ordinanza di sgombero da parte del Comune di Pontremoli. In data 21.12.2015 (Prot. n GEN/0043380) veniva comunicato dall'Azienda USL1 Massa Carrara, su segnalazione del Corpo Forestale dello Stato, al Comune di Pontremoli, la presenza di rifiuti di vario genere abbandonati in località Santa Giustina in terreno distinto al catasto al FG. 1714, part.439. A seguito di una serie di comunicazioni svoltesi tra l'Ufficio Assetto del Territorio, Appalti, Ambiente, Trasporti, Protezione Civile, Urbanistica, Edilizia Privata e la Società proprietaria [REDACTED], in data 03.04.2017, veniva emessa l'Ordinanza n°28. In essa veniva ordinato:

"alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] in qualità di proprietaria del terreno identificato catastalmente al mappale 439 fg. 171, nella persona del legale rappresentante, di provvedere entro 30 gg dalla notifica della presente Ordinanza, a propria cura e spese:

- alla rimozione e successivo recupero e/o smaltimento dei rifiuti speciali pericolosi e non e dei materiali abbandonati sul terreno in località S.Giustina di Sopra ed identificato catastalmente al Foglio 171, particella n.439;
- al ripristino dello stato originario dei luoghi."

A seguito di tale ordinanza e di ulteriori comunicazioni la società [REDACTED] ha provveduto alla pulizia del lotto e all'accatastamento di quasi tutti i rifiuti all'interno del vicino capannone (lotto 1 identificato al Fg.171 mapp. 439) di sua proprietà per poter procedere alla opportuna cernita delle diverse tipologie di materiale da conferire a discarica. I prodotti accumulati sono di vario tipo:

- ingombranti (letti, mobili, materassi, frigoriferi, divani, etc.);
- pneumatici;
- plastica, corrugati e tubi in gomma;
- legno (travi, persiane, panacali, etc.);
- ferro;



- detriti edili;
- apparecchiature elettriche ed elettroniche;
- guaine impermeabilizzanti.

Attualmente quindi il terreno è sgombro ad esclusione di alcune lastre in amianto che dovranno essere bonificate.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Plena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

*Superficie complessiva* di circa mq **1.518,00**.

Il terreno risulta di forma triangolare ed orografia pianeggiante.

Sistemi irrigui presenti ---

*Colture erbacee:* nessuna

*Colture arboree:* nessuna

*Selvicolture:* nessuna

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno oggetto di pignoramento è stato ripulito dai rifiuti accatastati fino alla primavera del 2017. Questi sono stati spostati all'interno del capannone che costituisce il lotto 1. Sono rimaste, però, sul terreno, alcune lastre di amianto che devono essere smaltite opportunamente. Sono stati richiesti due preventivi per fornire una stima di questo onere:

ditta 1. € 900,00

ditta 2. € 950,00.

Per valutare l'ammontare delle spese da detrarre al prezzo base d'asta si procederà prendendo a riferimento una media delle cifre stimate dalle ditte ma non si detarrerà il costo dello smaltimento in discarica.

Valore medio **€ 925,00**



Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	---

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	---
Stato impianto	---
Potenza nominale	---
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	---

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Data di rilascio	---
Scadenza	---
Note	---



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPEL in data	---
Collaudo ISPEL	---
Autocertificazione	---
Contratto manutenzione	---
Note ascensori montacarichi	---
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	---
Denuncia ISPEL in data	---
Note Carri ponte	---

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	---

**Note generali impianti: --**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Terreno Seminativo arboreo	sup reale	1.518,00	1,00	1.518,00
	lorda			
		1.518,00		1.518,00

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2015

Zona: Pontremoli

Tipo di destinazione:

DOTT.SSA SARA MANNINI • INGEGNERE • VIA DEI CEDRI 15 54100 MASSA • TEL. 0585 832306 / 0585 833977 • CELLULARE 3291089060 •  
E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT / SARA@UPARCHITETTURA.COM • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 •  
C.F. MNNSRA73P56F023F



Tipologia: Seminativo arborato

Superficie di riferimento:

Stato conservativo:

Valore di mercato min (€/mq): 3,60 (secondo I valori OMI)

Valore di mercato max (€/mq): ---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Pontremoli;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia Immobiliare Immobilnova di Pontremoli.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Terreno agricolo. agricolo

Stima sintetica a vista dell'intero corpo: (4 €/mq)

**€ 6 072,00**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
--------------	------------------------	-----------------	--------------------

Terreno Seminativo arboreo	1.518,00	€ 3,60	€ 5.464,80
-------------------------------	----------	--------	------------

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo **€ 5.464,80**

Valore Corpo **€ 5.768,40**

Valore Accessori **€ 0,00**

Valore complessivo intero **€ 5.768,40**

Valore complessivo diritto e quota **€ 5.768,40**



## Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Terreno agricolo	1.518,00	€ 5.768,40	€ 5.768,40

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita  
giudiziarla e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.

( min.15% )

€ 865,26

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese per smaltimento amianto

€ 950,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si

€ 4903,14

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 4903,14





9 RIEPILOGO COMPLESSIVO					
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali - Spese urbanistiche	Spese opere di completamento - Coordinatore sicurezza	Prezzo base asta
<b>Lotto 001-</b> Fabbricato ad uso magazzino	€ 1 036 800,00	€ 155 520,00	€ 48 733,90	€ 475 000,00	<b>€ 357 546,10</b>
Spese per smaltimento amianto					€ 1400,00
Pulizia area (mano d'opera al netto delle spese di discarica)					€ 15 450,00
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali - Spese urbanistiche	Spese opere di completamento - Coordinatore sicurezza	Prezzo base asta
<b>Lotto 002-</b> Terreno agricolo	€ 5 768,40	€ 865,26	--	---	<b>€ 4903,14</b>
Spese per smaltimento amianto					€ 950,00

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 39 pagine e 16 allegati (307 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

28-07-2017

L'Esperto alla stima  
**Sara Mannini**



# ALLEGATI

ALLEGATO 1. Verbale sopralluogo primo accesso del 15.05.2017

ALLEGATO 2. Rilievo fotografico

ALLEGATO 3. Documenti Comune Pontremoli

- Relazione tecnica
- concessione Edilizia n°3355/2000 Prot. 703
- Parere preventivo su distanze di sicurezza per fabbricati artigianali
- Comunicazione di inizio lavori
- Lettera Genio Civile
- Elaborati architettonici

ALLEGATO 4. Convenzione per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante la zona artigianale in località "Santa Giustina di Sopra"

ALLEGATO 5. Certificato di Destinazione Urbanistica

- Fg. 171 mapp. 486
- Fg. 171 mapp. 439

ALLEGATO 6. Lettera di richiesta informazioni a Comune di Pontremoli

ALLEGATO 7. Lettera di risposta da Comune di Pontremoli

ALLEGATO 8. Grafici di progetto depositati presso Genio Civile di Massa-Carrara

ALLEGATO 9. Documenti Conservatoria

- Ispezione ordinaria Fg. 171 Part. 486 sub. 1
- Ispezione ordinaria Fg. 171 Part. 486 sub. 2
- Ispezione ordinaria Fg. 171 Part. 486 sub. 3
- Ispezione ordinaria Fg. 171 Part. 486 sub. 4
- Ispezione ordinaria Fg. 171 Part. 486 sub. 5



- Ispezione ordinaria Fg.171 Part.486 sub.6
- Ispezione ordinaria Fg.171 Part.430
- Ispezione ordinaria Fg.171 Part.443
- Ispezione ordinaria Fg.171 Part.460
- Ispezione ordinaria Fg.171 Part.210
- Ispezione ordinaria Fg.171 Part.439
- Ispezione telematica Fg.171 Part.217
- Nota di Trascrizione RG 7568 RP 5767
- Nota di Trascrizione RG 7569 RP 5768
- Nota di Trascrizione RG 10645 RP 7199
- Nota di Iscrizione RG 3722 RP 576
- Annotazione RG 9765 RP 1227
- Annotazione RG 9766 RP 1228
- Annotazione RG 6053 RP 1274
- Annotazione RG 6054 RP 1275
- Nota di Trascrizione RG 4864 RP 2804
- Annotazione RG 9236 RP 1769
- Annotazione RG 13745 RP 1822
- Annotazione RG 6875 RP 916
- Annotazione RG 8698 RP 1262
- Annotazione RG 8700 RP 1264
- Annotazione RG 8702 RP 1266
- Nota di Trascrizione RG 10160 RP 7372
- Nota di Trascrizione RG 915 RP 596

ALLEGATO 10. Documenti catasto

- Mappa catastale
- Elaborato planimetrico Lotto 1 (Fg.171 Part.486)
- Elenco subalterni
- Visura storica Fg.171 Part.486
- Visura storica Fg.171 Part.486 sub.1
- Visura storica Fg.171 Part.486 sub.2
- Visura storica Fg.171 Part.486 sub.3
- Visura storica Fg.171 Part.486 sub.4



- Visura storica Fg.171 Part.486 sub.5
- Visura storica Fg.171 Part.486 sub.6
- Visura storica Fg.171 Part.439

ALLEGATO 11. Restituzione grafica delle misure rilevate durante il sopralluogo di primo accesso

ALLEGATO 12. Preventivi per smaltimento amianto Lotto 1

1. ditta 1 [REDACTED]
2. ditta 2 [REDACTED]

ALLEGATO 13. Preventivi per smaltimento amianto Lotto 2a

1. ditta 1. [REDACTED]
2. ditta 2 [REDACTED]

ALLEGATO 14. Preventivi per pulizia Lotto 1

1. preventivo smaltimento rifiuti [REDACTED]
2. preventivo [REDACTED] per pulizia capannone
3. preventivo [REDACTED] per pulizia cantiere

ALLEGATO 15. Ordinanza Comune di Pontremoli

ALLEGATO 16. Visura Camera di Commercio società [REDACTED] Aggiornata al 06.07.2017



**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **123/2016**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.10.2017 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **ROBERTA CATAPIANI**

**SUPPLEMENTO**  
**ERRATA CORRIGE A RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Lotto 001 - Fabbricato ad uso magazzino  
Lotto 002 - Terreno agricolo

**ESPERTO ALLA STIMA:** Sara Mannini

**CODICE FISCALE:** MNNSRA73P56F023F

**STUDIO IN:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**TELEFONO:** 0585 8323063

**EMAIL:** fra.sara-ms@libero.it

**PEC:** sara.mannini@ingpec.eu



Beni in Pontremoli (Massa Carrara)

Località/Frazione Santa Giustina

A pag.17 della relazione di stima è stata erroneamente richiamata una ipoteca come iscritta a Parma. Il paragrafo 4.2.1 relativo al lotto 1 deve essere inteso sostituito dalla seguente dicitura:

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria attiva**; A favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]  
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 1 800 000; Importo capitale: € 900 000 ; A rogito di Notaio Marco Micheli in data 26/06/2006 ai nn. 48572/15094; Iscritto/trascritto a Massa in data 13/07/2006 ai nn. 9236/1769

A pag.39 della relazione di stima è stata erroneamente richiamata una ipoteca come iscritta ad Aulla. Il paragrafo 4.2.1 e il 4.2.4 del lotto 2 devono essere intesi sostituiti dalle seguenti diciture:

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

**4.2.1 Iscrizioni:**

- **ipoteca volontaria attiva**; A favore di Unicredit S.p.a. contro [REDACTED]  
Importo ipoteca: € 900000; Importo capitale: € 1800000 ; A rogito di Notaio Dott. Micheli Marco in data 26/06/2006 ai nn. 48572/15094; Iscritto/trascritto a Massa in data 13/07/2006 ai nn. 9236/1769

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

- Descrizione onere: **Convenzione edilizia**; A rogito di Notaio Giancarlo Bedini in data 09/11/1999 ai nn. 3161; Iscritto/trascritto a Massa in data 07/12/1999 ai nn. 11686/7374; Questa convenzione è stata modificata con Trascrizione al Rep. 3261 del 31.05.2002 e rettificata a Massa il 21.06.2002 (RP 4403/RG 6104).



---

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **UNICREDIT S.P.A.**

contro: 

N° Gen. Rep. **123/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11.10.2017 ore 9,00

Giudice Delle Esecuzioni: **DOTT.SSA ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **ROBERTA CATAPIANI**

**INTEGRAZIONE A PERIZIA**

Lotto 001 - Fabbricato ad uso magazzino  
Lotto 002 - Terreno agricolo

**ESPERTO ALLA STIMA:** Sara Mannini

**CODICE FISCALE:** MNNSRA73P56F023F

**STUDIO IN:** Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

**TELEFONO:** 0585 8323063

**EMAIL:** fra.sara-ms@libero.it

**PEC:** sara.mannini@ingpec.eu



In data 12.04.2017 il Giudice dell'Esecuzione in epigrafe presso il Tribunale di Massa, Dr. Giovanni Maddaleni, ha nominato la sottoscritta Dott.ssa Sara Mannini, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Massa al N°788, quale perito estimatore. La CTU ha depositato giuramento di accettazione incarico presso la Cancelleria Telematica in data 14.04.2017.

In data 11.08.2017 veniva depositato il Rapporto di Valutazione dei beni oggetto di pignoramento. In essa la sottoscritta a pag.35 riferisce in merito allo stato di pulizia dello spazio interno ed esterno al capannone riferendo quanto segue:

*"La stima della pulizia dell'area non è di facile definizione poichè l'accumulo dei vari tipi di rifiuto accumulati in un unico cumulo indistinto di materiali non ha permesso di valutare l'entità dei materiali accatastati. Sono state contattate due ditte al fine di fornire una valutazione del lavoro di mano d'opera necessario alla cernita dei rifiuti e una ditta per poter fare una stima dei costi relativi allo smaltimento in discarica delle varie tipologie di materiale accatastato (sono state ritenute necessarie 4 distinte tipologie di rifiuti).*

#### PREVENTIVI PER MANO D'OPERA

ditta 1. € 16 000,00 (stima eseguita non computando il costo dello smaltimento di tutti i rifiuti in discarica)

ditta 2. € 14 900,00 (stima eseguita non computando il costo dello smaltimento dei rifiuti in discarica ad esclusione degli inerti)

valore medio € 15 450,00 PREVENTIVO PER SMALTIMENTO RIFIUTI IN DISCARICA

**rifiuto 1. INGOMBRANTI** (cod. 20 03 07) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 130 €/a ton

**rifiuto 2. RIFIUTI MISTI DELL'ATTIVITA' DI COSTRUZIONE E DEMOLIZIONE** (cod. 17 09 04) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 130 €/a ton

**rifiuto 3. PNEUMATICI FUORI USO** (cod. 16 01 03) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 160,00 €/a viaggio oppure 190 €/a ton

**rifiuto 4. LANA DI ROCCIA** (cod. 17 06 03) Trasporto c/o impianto autorizzato e convenzionato 1250,00 €/a viaggio oppure 650 €/a ton

A questi costi vanno aggiunte le spese relative alla fornitura e al noleggio di attrezzatura per l'esecuzione del lavoro:





a. consegna di cassone vuoto costa 160 €/a cassone

b. nolo del cassone costa 1 €/a gg

c. costo delle big bags è di 10 €/cad

*Non è stato possibile stabilire una cifra completa, anche solo indicativa, della pulizia del capannone dai rifiuti. Per valutare l'ammontare delle spese da detrarre al prezzo base d'asta si procederà prendendo a riferimento una media delle cifre stimate dalle ditte ma non si deterrà il costo dello smaltimento in discarica che potrà essere conosciuto solo a lavori completati."*

All'udienza del 06.12.2017 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Giovanni Maddaleni, ha disposto:

*"che l'Ing. Mannini, ad integrazione della consulenza stimi in via approssimativa i costi di smaltimento e di chiusura del capannone in modo che non possano accedere ulteriori rifiuti; alla prossima udienza il creditore procedente dichiarerà se accollarsi tali costi con la prospettiva di una loro lievitazione in fase esecutiva; in caso di mancata assunzione dell'onere da parte del procedente il bene sarà messo in vendita al prezzo ridotto in considerazione dei costi come saranno stimati avvisando gli interessati all'acquisto che il bene sarà venduto con la presenza dei rifiuti all'interno e che la stima dei costi di smaltimento è stata stimata in via approssimativa e che, dunque, ogni variazione in aumento del prezzo di smaltimento nella fase esecutiva non darà diritto a riduzione del prezzo, rimborsi o restituzioni a qualsiasi titolo."*

La CTU ha effettuato un sopralluogo in data 22.01.2018, al fine di verificare se fossero stati depositati ulteriori rifiuti e se la recinzione fosse stata completata. Non è stato possibile entrare all'interno del capannone poiché è stato chiuso il passaggio carrabile, ma la recinzione non è stata completata sul lato nord del mappale dove, dalla strada carrabile, è ancora possibile scaricare rifiuti all'interno della pertinenza del capannone. Dalla presa visione dell'interno del capannone dall'esterno del fabbricato non sembra siano stati scaricati altri materiali rispetto a quelli fotografati durante l'estate 2017. La difficoltà della stima è principalmente dovuta all'impossibilità di conoscere, preliminarmente alla cernita e suddivisione dei materiali, il quantitativo di rifiuti attribuibili alle diverse categorie. I materiali infatti sono tutti ammassati in un unico agglomerato che non consente di identificare quanto è posto non superficialmente. Analogo discorso vale per i rifiuti abbandonati esternamente al capannone. È infatti possibile riconoscere solo quelli posti superiormente ma non è semplice riconoscere la tipologia e la quantità di quelli nascosti sotto il primo strato. È stata quindi fatta un'ipotesi in base alla percentuale di differenti tipologie di materiali individuabili superficialmente, ai conseguenti viaggi da eseguire per il



trasporto a discarica dei differenti prodotti e alla manodopera necessaria alla cernita e pulizia del sito.

In base alle considerazioni eseguite la stima dei lavori ammonta ad una cifra di € 45 000,00 (complessivi di manodopera e discarica).

A questa somma deve essere aggiunta la spesa per la chiusura del lotto che, ad oggi, risulta solo parzialmente chiuso da recinzione con pannelli in ferro; questa situazione consente ancora lo scarico da parte di estranei che possono accumulare ulteriori rifiuti nella porzione di pertinenza posta a nord del fabbricato. Rimangono ancora da chiudere circa 50 m. La soluzione ipotizzata prevede l'impiego di pali in ferro e rete metallica, al fine di realizzare una recinzione che, soggetta all'azione degli agenti atmosferici, non risulti facilmente deperibile. È stato previsto l'impiego di circa 25 paletti fissati, sull'esistente muretto di recinzione in c.a., con piastrine in ferro e la chiusura tra gli elementi, realizzata con rete metallica di 1,50 m di altezza; la fornitura e la messa in opera della recinzione necessitano di una spesa di circa 2 500,00 €.

Si ritiene indispensabile, comunque, ribadire **l'impossibilità di definire in modo certo l'approssimativa stima sopra riportata**, questo potrebbe comportare un aumento o una diminuzione della spesa in virtù dei reali costi di discarica che solo a lavoro eseguito potranno essere stabiliti in modo definitivo.

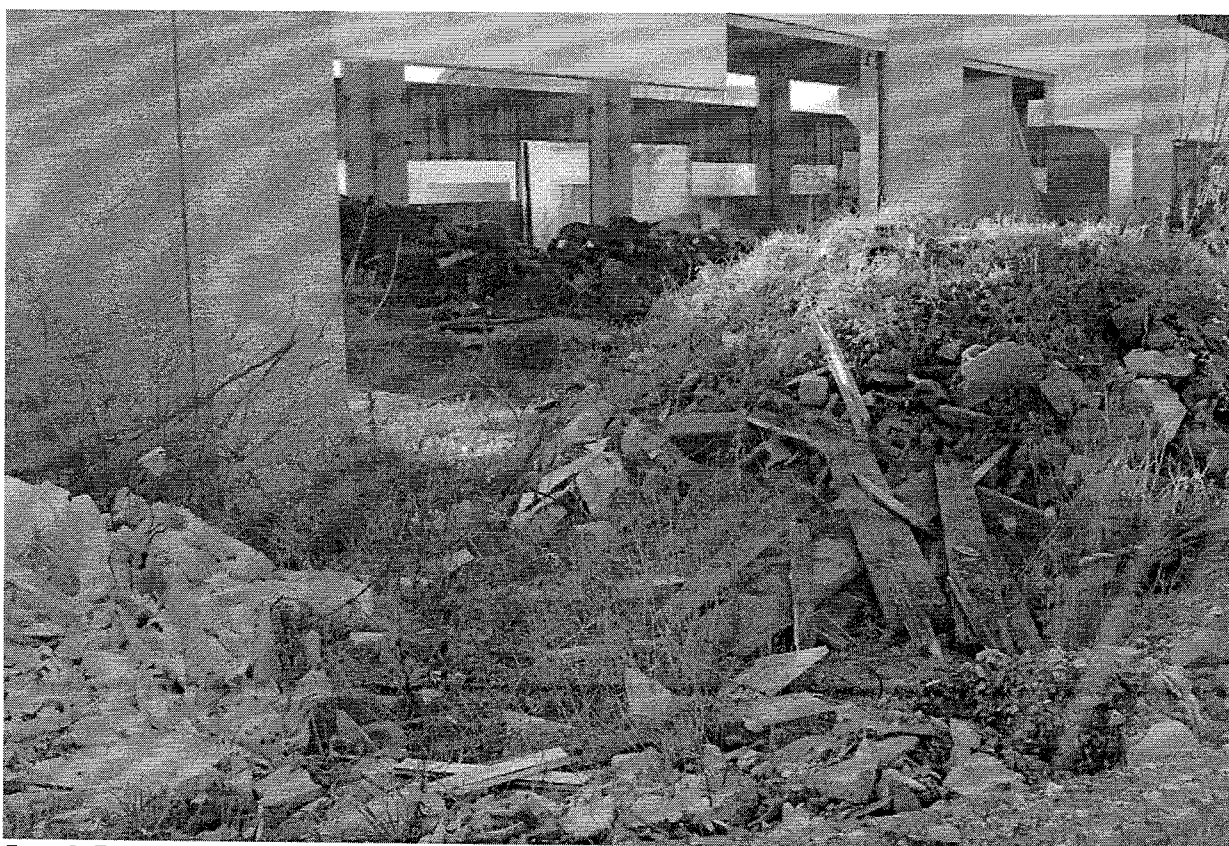


Foto 1. Esterno del capannone



Il prezzo base d'asta risulta così aggiornato:

9 RIEPILOGO COMPLESSIVO					
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto GE	Spese catastali Spese urbanistiche	Spese opere di completamento Coordinatore sicurezza	Prezzo base asta
<b>Lotto 001- Fabbricato ad uso magazzino</b>	€ 1 036 800,00	€ 155 520,00	€ 48 733,90	€ 475 000,00	<b>€ 357 546,10</b>
Spese per smaltimento amianto					€ 1 400,00
Pulizia area (manodopera e discarica, stima approssimativa)					€ 45 000,00
Completamento chiusura lotto					€ 2 500,00
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto GE	Spese catastali Spese urbanistiche	Spese opere di completamento Coordinatore sicurezza	Prezzo base asta
<b>Lotto 002- Terreno agricolo</b>	€ 5 768,40	€ 865,26	---	---	<b>€ 4 903,14</b>
Spese per smaltimento amianto					€ 950,00

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente integrazione, consta di 7 pagine, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Massa, 23.01.2018

L'Esperto alla stima  
**Sara Mannini**

