

Tribunale di Massa
PROCEDURA FALLIMENTARE


N° Gen. Rep. **9/2012**

Giudice Delegato: **Dott. GIAMPAOLO FABBRIZZI**

Curatore Fallimentare: **Alberto Dell'Amico**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto1: FABBRICATI

Esperto alla stima: Ingegneri Alberto Ricci
Codice fiscale: RCCLRT70B10F023J
Studio in: Via Fosdinovo 13 - 54100 Marina di Massa
Telefono: 0585 793483
Email: ing.ricci@tin.it
Pec: alberto.ricci5@ingpec.eu

Beni in **Licciana Nardi (Massa Carrara)**
Località/Frazione **MONTI**
VIA GIARELLA N°10

Lotto 1 – FABBRICATI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì, in quanto il sottoscritto, come da richiesta del G.D. Dott. G. Fabbrizzi, ha provveduto a richiedere tale documentazione.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì, in quanto il sottoscritto, come da richiesta del G.D. Dott. G. Fabbrizzi, ha provveduto al reperimento di tale documentazione.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo (Lotto 1): compendio immobiliare disposto su due piani, di cui il piano terra risulta destinato in gran parte ad attività produttiva ed in piccola parte ad uso uffici. Anche il piano primo risulta destinato in parte ad attività produttiva ed in parte ad uso uffici.

Il tutto è corredato di corte esclusiva, destinata ad area parcheggio, in parte coperta da tettoia.

Il bene è sito nella frazione di Monti di Licciana Nardi (Massa Carrara), via Giarella n°10.

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

Eventuali comproprietari: **Nessuno**

Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: [REDACTED] proprietà 1/1.

Dati identificativi e di classamento:

- Comune di Licciana Nardi (MS), foglio 43, mapp. 573 sub. 9 (graffato col mapp. 578 sub. 7), cat. D/1, rendita € 6.884,00;
- Comune di Licciana Nardi (MS), foglio 43, mapp. 573 sub. 10, cat. A/10, classe 2, 5 vani, rendita € 955,45;
- Comune di Licciana Nardi (MS), foglio 43, mapp. 573 sub. 11, cat. A/10, classe 2, 3 vani, rendita € 573,27.

Confini: Il complesso immobiliare di cui sopra confina, visto in senso orario, con: particelle 575, 590, 910, 577, 571, 570 e 647.

Il tutto più precisamente evidenziato nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente .

Conformità catastale: il tutto risulta conforme alle planimetrie catastali ad eccezione di piccole modifiche interne all'ufficio identificato col foglio 43, particella 573 sub.11, consistenti nell'eliminazione di una piccola parete ed alla realizzazione di un "dente" all'ingresso. Queste opere sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni e per poter vendere l'immobile dovranno essere sanate sia dal punto di vista urbanistico che catastale. La spesa per poter sanare tali opere si stima in circa € 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, in Via Giarella n°10. Esso ricade all'interno del centro della frazione di Monti di Licciana Nardi (MS). Il territorio ha una morfologia essenzialmente montana, dominata dal crinale appenninico.

Caratteristiche zona: residenziale con aree agricole e/o boscate;

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi sufficienti;

Importanti centri limitrofi: Villafranca in Lunigiana, Bagnone;

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, aree agricole e/o boscate;

Attrazioni paesaggistiche: corsi d'acqua, Appennino Tosco-Emiliano, colline;

Attrazioni storiche: borghi medievali, Castelli, Pievi;

Principali collegamenti pubblici: Autobus di linea;

Servizi offerti dalla zona: Agriturismi

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo era 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, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, a favore del [REDACTED], Capitale € 250.000,00, rep. 82002/19219 del 17/07/2009, iscritta il 30/07/2009 al n°1263 del registro Particolare;

IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore dalla [REDACTED], Capitale € 56.287,81, rep. 277 del 31/08/2011, iscritta il 08/09/2011 al n°1.280 del registro Particolare;

Per quanto riguarda gli oneri di cancellazione, dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari è emerso quanto segue:

- Per la cancellazione delle Ipoteche Volontarie a garanzia di Mutuo o Apertura di Credito, sono necessari € 35,00 per ogni cancellazione.
- Per la cancellazione delle Ipoteche Giudiziali, derivanti da decreto Ingiuntivo, è necessario versare lo 0,5% del prezzo di aggiudicazione, con un minimo di € 168,00, oltre a € 59 + € 35,00 per ogni cancellazione.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuno.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuna
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Quanto in oggetto risulta di proprietà del "**[REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED], per acquisto fattone dalla "**[REDACTED]**
[REDACTED] appartenente al gruppo Bancario "**[REDACTED]**
[REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia al numero di iscrizione e codice fiscale **[REDACTED]** appartenente al Gruppo Bancario "**[REDACTED]** - **[REDACTED]** soggetta all'attività di direzione e coordinamento del "**[REDACTED]**", con atto a rogito del Notaio Dott. Vertere Morichelli di Aulla del 17 luglio 2009, rep. 82.001/19.218, registrato ad Aulla (MS) il 29/07/2009 al n°1139 e Trascritto a Massa il IL 30/07/2009 AL N. 7976 REG. GEN. E N. 5644 REG. PART.

La "**[REDACTED]**" appartenente al gruppo Bancario "**[REDACTED]**
[REDACTED] iscritta al Registro delle Imprese di Reggio Emilia al numero di iscrizione e codice fiscale **[REDACTED]** appartenente al Gruppo Bancario "**[REDACTED]** - **[REDACTED]** soggetta all'attività di direzione e coordinamento del "**[REDACTED]**

██████████, lo aveva acquistato dal "██████████"
██████████ al Registro delle Imprese di Massa Carrara al numero di iscrizione e codice fiscale ██████████ con atto a rogito del Notaio Dott. Vertere Morichelli di Aulla del 23 Ottobre 2002, rep. 59689/13723, registrato ad Aulla (MS) il giorno 11/11/2002 al n°72 e Trascritto a Massa il 14/11/2002 AL N. 11125 REG. GEN. E N. 7989 REG. PART.

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà nel ventennio precedente si rimanda alla certificazione ventennale.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 Conformità edilizia:

Da indagini svolte presso il Comune di Licciana Nardi (MS) è emerso che, per la realizzazione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, esso è stato edificato in virtù dei seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza edilizia n°102 del 08/05/1958 – autorizzazione al genio Civile di Massa n° 14210 del 05/08/1958;
- Licenza edilizia n°278 del 03/05/1962 – autorizzazione al genio Civile di Massa n° 4093 del 24/03/1962;
- Licenza edilizia n°559 del 03/05/1968 – autorizzazione al genio Civile di Massa n° 5507 del 30/04/1968;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°191/86 del 12/09/2002.

Note sulla conformità:

Come ribadito al precedente punto 1) il tutto risulta conforme alle planimetrie ad eccezione di piccole modifiche interne all'ufficio identificato col foglio 43, particella 573 sub.11, consistenti nell'eliminazione di una piccola parete ed alla realizzazione di un "dente" all'ingresso. Queste opere sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni e per poter vendere l'immobile dovranno essere sanate sia dal punto di vista urbanistico che catastale.

La spesa per poter sanare tali opere si stima in circa € 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00).

Descrizione: di cui al punto compendio immobiliare disposto su due piani, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici

I beni immobili oggetto della presente procedura consistono in un compendio immobiliare disposto su due piani, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici. Il tutto è corredato da corte esclusiva su parte della quale insiste una tettoia ad uso parcheggio (vedi documentazione fotografica). Esso è sito nel Comune di Licciana Nardi (MS), località Monti di Licciana Nardi, in Via Giarella n°10.

L'unità immobiliare adibita ad attività produttiva di maglificio, che al momento del sopralluogo non era in produzione, consiste in un ampio laboratorio con servizi igienici, spogliatoi, tre ripostigli, locale caldaia, ufficio tecnico ed ampia tettoia in struttura metallica, con manto di copertura in lamiera grecata coibentata e pavimentazione in battuto di cemento, adibita ad uso parcheggio al piano terra; oltre a laboratorio con servizi igienici al piano primo. I piani sono collegati sia da scala esterna che da ascensore interno. I pavimenti sono in ceramica tradizionale monocottura, gli infissi in alluminio e gli impianti sono a norma. L'altezza del piano terra è di 3,60 ml e quella del piano primo è di 3,10 ml.

La superficie lorda complessiva dell'immobile sopra descritto risulta costituita da 680 mq di laboratori al piano terra, da 44 mq di ufficio tecnico a piano terra e da 173 mq di laboratori al piano primo. Quella della tettoia coperta a piano terra, ad uso parcheggio, è circa 167 mq.

Sempre al piano primo si trovano gli uffici, catastalmente divisi in due subalterni (sub. 10 e 11) con ingresso comune, della superficie lorda di circa 90 mq il sub. 10 e di circa 83 mq il sub. 11. L'immobile ad uso ufficio identificato col sub. 10, si trova a destra entrando nel corridoio comune ed è costituito di: disimpegno, n°3 vani adibiti ad uso ufficio, n°1 vano adibito a sala riunioni ed un bagno. Mentre l'immobile ad uso ufficio identificato col sub. 11, che si trova nella parte sinistra

entrando dall'ingresso comune, è costituito di: n°2 vani adibiti ad uso uffici, n°1 ripostiglio ed un bagno. In questa unità (sub. 11) sono state eseguite piccole opere di diversa distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'eliminazione di una piccola parete ed alla realizzazione di un "dente" all'ingresso. Queste opere sono state realizzate senza le necessarie autorizzazioni e per poter vendere l'immobile dovranno essere sanate sia dal punto di vista urbanistico che catastale. La spesa per poter sanare tali opere si stima in circa € 2.500,00 (Euro Duemilacinquecento/00).

Gli uffici sopra descritti vertono in buone condizioni di manutenzione, sono dotati di impianto di riscaldamento a gas metano e gli impianti risultano a norma.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno ; condizioni: Normali |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: Normali |
| Manto di copertura | materiale: tegole in cotto ; coibentazione: inesistente ; condizioni: Normali |
| Pareti esterne | materiale: muratura di mattoni ; coibentazione: inesistente ; rivestimento: con intonaco ; condizioni: Normali |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle di ceramica , "graniglia" e parquet; condizioni: sufficienti |
| Portone di ingresso | tipologia: doppia anta a battente ; materiale: legno massello ; condizioni: Normali |

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per il calcolo della consistenza viene utilizzato il calcolo delle superfici equivalenti.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|---|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Laboratori (Piano terra e piano primo) | sup reale lorda | 853,00 | 1,00 | 853,00 |
| Uffici (Piano terra e piano primo) | sup reale lorda | 217,00 | 1,00 | 217,00 |
| Tettoia ad uso parcheggio (Piano terra) | sup reale lorda | 167,00 | 1,00 | 167,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio residenziale/commerciale /manifatturiero

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° semestre 2015

Zona: Licciana Nardi (MS)

Tipologia: Produttiva

Superficie di riferimento: 853 mq

Tipo di destinazione: Laboratori

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 460,00

Valore di mercato max (€/mq): 690,00

Tipologia: Uffici/residenziale

Superficie di riferimento: 217 mq

Tipo di destinazione: Uffici

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 750,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.100,00

Tipologia: Produttiva

Superficie di riferimento: 167 mq

Tipo di destinazione: parcheggi

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 210,00

Valore di mercato max (€/mq): 315,00

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

Il metodo di stima assunto per la valutazione degli immobili in questione è quello comparativo, che consiste nell'applicare alla superficie i valori medi di mercato al mq, desunti da recenti contrattazioni di beni simili a quelli oggetto di stima, avvenute nella stessa zona o nelle località limitrofe.

8.2 Fonti di informazione:

Sito O.M.I. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nella stessa zona od in località limitrofe.

8.3 Valutazione corpi:

compendio immobiliare disposto su due piani, in parte destinato ad attività produttiva ed in parte destinato ad uso uffici.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|--|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Laboratori (Piano terra e piano primo) | 853,00 mq | 500,00 €/mq | € 426.500,00 |
| Uffici (Piano terra e piano primo) | 217,00 mq | 800,00 €/mq | € 173.600,00 |
| Tettoia/parcheggi (Piano terra) | 167,00 mq | 200,00 €/mq | € 33.400,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore corpo | € 633.500,00 |
| Valore accessori | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | € 633.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 633.500,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|--|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Laboratori (Piano terra e piano primo) | | 853,00 mq | € 426.500,00 | € 426.500,00 |
| Uffici (Piano terra e piano primo) | | 217,00 mq | € 173.600,00 | € 173.600,00 |
| Tettoia/parcheggi (Piano terra) | | 167,00 mq | € 33.400,00 | € 33.400,00 |

| | |
|---------------------|---------------------|
| Valore corpo | € 633.500,00 |
|---------------------|---------------------|

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di ripristino regolarizzazione urbanistica e catastale: € 2.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: da definire

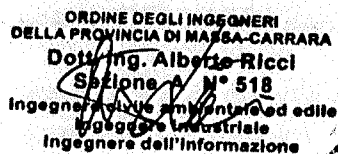
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 633.500,00 - € 2.500,00 = € 631.000,00

Data: 21-06-2016

L'Esperto alla stima
Ingegnere Alberto Ricci



DOCUMENTI ALLEGATI:

- A) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- B) VISURE PRESSO l'Agencia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa – Carrara
 - a) Visura Catastale;
 - b) Estratto di mappa;
 - c) Planimetria catastale;
- C) VISURE PRESSO l'Agencia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Massa - Carrara:
 - a) Elenco sintetico delle formalità;
- D) RICERCHE PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI LICCIANA NARDI:
 - a) Copia titoli abilitativi edilizi con tavole riportate nella pratica di condono edilizio (Concessione Edilizia in Sanatoria n°191/86 del 12/09/2002).
- E) TABELLE O.M.I.;