

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

contro: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 4/2024

data udienza: ---

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott.ssa Cathy Vigneron

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Capannone industriale

Esperto alla stima: Sara Mannini
Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F
Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa
Telefono: 0585 8323063
Email: saramannini03@gmail.com
Pec: sara.mannini@ingpec.eu

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Zona industriale
viale Domenico Zaccagna n°6

INDICE

Lotto: 001 - Capannone industriale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: Capannone industriale.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	8
2. DESCRIZIONE.....	9
3. STATO DI POSSESSO.....	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	10
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	18
7. PRATICHE EDILIZIE.....	20
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	31

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Zona industriale
viale Domenico Zaccagna n°6

Lotto: 001 - Capannone industriale

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

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 Carrara, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI relativamente al mappale 294 sub 4, NO per i mappali 248 e 249 per i quali manca un passaggio di trasferimento (v.di pag.20).

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone industriale.

Opifici [D1] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Zona industriale di Carrara, Viale Domenico Zaccagna n°6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

- foglio 99,
- particella 294,
- subalterno 3,
- scheda catastale ---,
- indirizzo viale Domenico Zaccagna n°6,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra e primo,
- comune Carrara,
- categoria D/1,
- classe ---,

- consistenza ---,
- superficie ---,
- rendita € 7.920,00

Derivante da: Il **fg.99 mapp.294 sub.3** deriva da:

1. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2019 Pratica n. MS0025985 in atti dal 09/07/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4913.1/2019)
2. VARIAZIONE del 14/09/2018 Pratica n. MS0043997 in atti dal 17/09/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8167.1/2018).

Il sub.3 deriva da **sub.1**:

- a. VARIAZIONE del 21/12/2017 Pratica n. MS0081516 in atti dal 22/12/2017 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10615.1/2017)
- b. VARIAZIONE del 03/06/2003 Pratica n. 52418 in atti dal 03/06/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4145.1/2003)
- c. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2002 Pratica n. 157791 in atti dal 23/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80549.1/2002)
- d. COSTITUZIONE del 12/07/2002 Pratica n. 66747 in atti dal 12/07/2002 COSTITUZIONE (n. 963.1/2002)

e da **sub.2**:

- A. DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/08/2018 Pratica n. MS0040711 in atti dal 30/08/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7348.1/2018)
- B. VARIAZIONE del 21/12/2017 Pratica n. MS0081516 in atti dal 22/12/2017 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10615.1/2017)
- C. VARIAZIONE del 03/06/2003 Pratica n. 52418 in atti dal 03/06/2003 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO- VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4145.1/2003)
- D. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/10/2002 Pratica n. 157791 in atti dal 23/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80549.1/2002)
- E. COSTITUZIONE del 12/07/2002 Pratica n. 66747 in atti dal 12/07/2002 COSTITUZIONE (n. 963.1/2002).

Prima di essere suddiviso in subalterni il mappale 294 era unico e derivante da:

- 1a. Tipo Mappale del 26/03/2002 Pratica n. 22196 in atti dal 26/03/2002 (n. 468.1/2002)
- 2a. FRAZIONAMENTO del 04/11/1999 in atti dal 04/11/1999 (n. 2427.1/1999)
- 3a. FRAZIONAMENTO del 26/05/1998 in atti dal 26/05/1998 TF.4034/98 (n. 1208.1/1998)
- 4a. VARIAZIONE GEOMETRICA del 19/07/1997 in atti dal 19/07/1997 (n. 1413.1/1997)
- 5a. FRAZIONAMENTO del 19/07/1997 in atti dal 19/07/1997 (n. 1413.1/1997)
- 6a. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1990 in atti dal 03/09/1994 MOD 26 256/90 (n. 295.3/1990)
- 7a. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1990 in atti dal 09/03/1991 TM 49488/90 (n. 295.1/1990)
- 8a. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.4/1990)

9a. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.3/1990)

10a. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.2/1990)

11a. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.1/1990)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 294 confina a nord-est e sud-est con part. 248, a sud-ovest con mapp. 296, a nord-ovest con part. 293. Il subalterno 3 confina a nord-ovest con il mapp. 293, a sud-ovest e a sud-est con sub. 4, a nord-est e sud-est con part.248.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

- sezione censuaria Carrara,
- foglio 99,
- particella 248,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Incolto sterile,
- classe ---,
- superficie catastale 5421,
- reddito dominicale: € ---,
- reddito agrario: € ---

Derivante da:

1. VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2020 Pratica n. MS0000487 in atti dal 12/01/2021 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'- NT 118/2021 (n. 113.1/2021)

2. FRAZIONAMENTO del 04/11/1999 in atti dal 04/11/1999 (n. 2427.1/1999).

In precedenza il mappale era parte della **part. 221** che derivava da:

a. FRAZIONAMENTO del 26/05/1998 in atti dal 26/05/1998 TF.4034/98 (n. 1208.1/1998).

La part.221 in precedenza faceva parte del **mappale 202** che ha subito i seguenti cambiamenti catastali:

A. VARIAZIONE GEOMETRICA del 19/07/1997 in atti dal 19/07/1997 (n. 1413.1/1997) B. FRAZIONAMENTO del 19/07/1997 in atti dal 19/07/1997 (n. 1413.1/1997).

Il mappale 202 deriva dalla **particella 160**:

a1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1990 in atti dal 03/09/1994 MOD 26 256/90 (n. 295.3/1990)

b1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1990 in atti dal 09/03/1991 TM 49488/90 (n. 295.1/1990)

c1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.4/1990)

d.1 VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.3/1990)

e1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.2/1990)

f1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.1/1990)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: Il mappale 248 confina a nord-est con 287, 288, 289, 290 e 291, a sud-est con part. 301, 302, 306, 282 292 e 295, a sud-ovest con mapp.320, 292,293 e 294, a nord-ovest con part. 286, 285, 294 e 296.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),

- sezione censuaria Carrara,
- foglio **99**,
- particella **249**,
- subalterno ---,
- scheda catastale ---,
- qualità Incolto sterile, classe ---,
- superficie catastale 5 mq,
- reddito dominicale: € ---,
- reddito agrario: € ---

Derivante da:

1. VOLTURA D'UFFICIO del 18/12/2020 Pratica n. MS0000487 in atti dal 12/01/2021 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'- NT 118/2021 (n. 113.1/2021)

2. FRAZIONAMENTO del 04/11/1999 in atti dal 04/11/1999 (n. 2427.1/1999).

In precedenza il mappale era parte della **part. 221** che derivava da:

a. FRAZIONAMENTO del 26/05/1998 in atti dal 26/05/1998 TF.4034/98 (n. 1208.1/1998).

La part.221 in precedenza faceva parte del **mappale 202** che ha subito i seguenti cambiamenti catastali:

A. VARIAZIONE GEOMETRICA del 19/07/1997 in atti dal 19/07/1997 (n. 1413.1/1997)

B. FRAZIONAMENTO del 19/07/1997 in atti dal 19/07/1997 (n. 1413.1/1997).

Il mappale 202 deriva dalla **particella 160**:

a1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1990 in atti dal 03/09/1994 MOD 26 256/90 (n. 295.3/1990)

b1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/12/1990 in atti dal 09/03/1991 TM 49488/90 (n. 295.1/1990)

c1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.4/1990)

d1 VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.3/1990)

e1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.2/1990)

f1. VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/05/1990 in atti dal 29/10/1990 TM 3277/90 (n. 134.1/1990)

Millesimi di proprietà di parti comuni: ---

Confini: La part.249 confina a sud-est e sud-ovest con mapp.286, a nord-ovest con part.166 e a nord-est con strada vicinale della Vietta.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

Quota e tipologia del diritto

1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Quota e tipologia del diritto

50/1000 di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di 7/25000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
4301/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
6972/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
686/10000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
12985/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
1003/10000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
5958/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
7325/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
14788/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di 7/25000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di
6572/100000

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXX) per la proprietà di 6856/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXXX) per la proprietà di 13066/100000
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la proprietà di 4286/100000

Note: i precedenti nominativi sono stati ricavati dalle visure storiche catastali relative al mapp.248 e 249.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e il rilievo eseguito in sede di sopralluogo, l'unica difformità catastalmente rilevante riscontrata è la mancanza di una tramezzatura a piano primo che separa l'ufficio 3 dal 4. È stata misurata una altezza differente a piano terra di 290 cm e a piano primo di 286 cm contro i 310 dichiarati in planimetria della porzione a uffici/spogliatoi/servizi. Non è stato però possibile verificare le reali misure architettoniche poiché sia a piano terra che primo è stata realizzata una controsoffittatura. Si fa notare che non sono stati rappresentati alcuni oggetti dalle pareti perimetrali dei locali uffici (pilatri) che possono essere inseriti nella nuova planimetria ma che non rappresentano difformità planimetriche

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale aggiornata.

Descrizione delle opere da sanare: Dovrà essere indicata la parete che separa ufficio 3 e 4. L'altezza potrebbe essere corretta al netto della controsoffittatura (da verificare) e quindi potrebbe non richiedere correzione. Possono essere disegnati gli oggetti dalle pareti perimetrali nei locali uffici.

deposito nuova planimetria catastale: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: L'importo di € 946,70 è orientativo poiché dipenderà dal professionista incaricato e dalle tariffe da lui applicate, è stato comunque considerato comprensivo di € 700,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale più 22% di IVA) e € 50,00 di spese catastali.

Note sulla conformità catastale: Il mappale 248 è occupato dalla viabilità di penetrazione percorribile per raggiungere la part.294 e i mappali limitrofi, la particella 249 non è stata visitata poiché separata dai restanti mappali ed in posizione non nota agli attuali occupanti il fabbricato esecutato. Per questo non è possibile esprimersi riguardo alla conformità di questo volume non identificato ma rilevato solo tramite mappa catastale.

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

Il mappale 294 sub.3 è un bene indiviso, le particelle 248 e 249 sono di proprietà della società eseguita solo per i 50/1000.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato eseguito fa parte della fascia retrocostiera del Comune di Carrara in località Marina di Carrara a circa 1 km dal mare. L'area è a vocazione industriale/artigianale con inesistenti aree destinate a verde ad esclusione del parco di Villa Ceci che è situato oltre le segherie che costeggiano il vicino fosso del Carrione a ovest - nord-ovest di Viale D. Zaccagna. I fabbricati limitrofi sono tutti capannoni, l'area è infatti frutto di una lottizzazione finalizzata alla realizzazione di opifici. La viabilità carrabile, perimetrale al bene eseguito, parte da viale Zaccagna ed è di penetrazione all'interno dell'area che è stata oggetto di lottizzazione. Il traffico è locale, più intenso lungo il viale dove sono distribuite diverse attività artigianali e l'area della Nuova Pignone. Viale Zaccagna è piuttosto ampio e agevolmente percorribile da veicoli di grandi dimensioni. I parcheggi, in prossimità del bene eseguito, sono distribuiti lungo la viabilità. A circa 1,5 Km si sviluppa l'area portuale di Marina di Carrara che ha diversificato la sua attività nel settore commerciali, croceristico e della cantieristica navale. Marina di Carrara dista circa 2,5 Km ed ospita diverse strutture alberghiere e recettive, farmacie, ristoranti, bar, pasticcerie, un campo sportivo, circoli di tennis, attività commerciali in vari settori merceologici.

Caratteristiche zona: industriale industriali/artigianali

Area urbanistica: industriale a traffico locale con parcheggi limitati ad aree di sosta lungo la viabilità carrabile perimetrale al mappale.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Il mappale è a circa 1,5 km di distanza dal porto di Marina di Carrara.

Servizi offerti dalla zona: Nella zona sono distribuite diverse attività artigianali, segherie e depositi di marmo, il Biscottificio Piemonte, una palestra, il complesso di Carrara Fiere, l'area di proprietà della Nuova Pignone e il porto, la cui attività si sviluppa nel settore commerciale, croceristico e della cantieristica navale. Nella vicina località di Marina di Carrara è possibile trovare anche attività commerciali (farmacie, abbigliamento/calzature, gioiellerie, oggettistica per la casa, autorivendite, etc.) appartenenti a varie categorie merceologiche oltre a ristoranti, bar e stabilimenti balneari.

Caratteristiche zone limitrofe: portuali

Importanti centri limitrofi: Il bene eseguito è a 1 Km dal litorale di Marina di Carrara, a 6 da Marina di Massa e a circa 3,5 Km dal centro di Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale di Marina di Carrara oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Carrara ospita l'Accademia delle Belle Arti, il Duomo di Sant'Andrea, la Cava museo di

Fantiscritti; a Massa invece si trovano Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi raggiungibili in pochi minuti di macchina.

Principali collegamenti pubblici: A circa 1,2 km di distanza si trova la fermata per gli autobus locali, che collega la zona al centro di Marina di Carrara, di Massa e anche di Carrara.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

- in virtù di contratto di locazione stipulato in data 01/06/2021 per l'importo di euro 48.000,00 (v.di note).
- Registrato a Ufficio di DPNA UT Napoli 3 il 04/08/2021 ai nn.TET21T007512000CC
- Tipologia contratto: 6+6
- Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 30/04/2027

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: La ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è subentrata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da parte della quale la cessione è avvenuta in data 24.05.2023. Il canone di locazione indicato è quello riportato nel contratto originario sottoscritto da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, non è stato però possibile verificare se a seguito del subentro di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nel 2023 l'ammontare dell'affitto è stato modificato o mantenuto inalterato poiché, nonostante i numerosi solleciti via pec della sottoscritta all'ufficio Napoli 3, non è stato fornito il contratto relativo al subentro ma si dà atto che la Custode Giudiziaria sta incassando € 4000,00 mensili oltre iva. Questo affitto si può considerare non vile in base all'analisi di mercato condotta su beni simili nella zona di appartenenza dell'immobile esecutato.

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:

- Decreto di ammissione a concordato preventivo: A favore massa dei creditori della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto di ammissione a concordato preventivo; A rogito di Tribunale civile e penale di Massa Carrara in data 13/05/2003 ai nn. 2083 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 26/06/2003 ai nn. 6511/4505.

Note: Il Decreto non è contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ma contro New Abrasive Srl.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

- **Descrizione onere: Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di fallimento;** A rogito di Tribunale di Massa in data 29/06/2010 ai nn. 2292; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 18/08/2010 ai nn. 8143/5491.

Note: La Dichiarazione di fallimento non è contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ma contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

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:

- **Descrizione onere: Trasformazione di società;** A rogito di Notaio Greco Roberto in data 18/12/2020 ai nn. 43210/14402; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 11/01/2021 ai nn. 136/118.

Note: Con questo atto la società XXXXXXXXXX ha cambiato intestazione in XXXXXXXXXX ed è stato dato atto del patrimonio immobiliare. La Sez. D della nota riporta testualmente: "Con questo atto la società XXXXXXXXXX ha cambiato intestazione in XXXXXXXXXX ed è stato dato atto del patrimonio immobiliare. La Sez. D della nota riporta testualmente: "In relazione alla modifica della denominazione sociale il costituito comparente, nella predetta qualità, dichiara che nel patrimonio della società, alla data odierna, è altresì compreso il seguente immobile: nel Comune di Carrara (MS), zona industriale apuana, viale Domenico Zaccagna 6: fabbricato industriale facente parte di un complesso a schiera, al quale si accede dalla strada consortile, sviluppantesi su due livelli, piano terra e primo, collegati tra loro mediante scala interna, con pertinenziale corte esclusiva e così composto: - al piano terra: un ampio locale lavorazione, ingresso/corridoio, due edifici, bagno e scala di collegamento al primo; - al piano primo: corridoio, tre uffici e bagni, con antibagno. Il tutto censito nel catasto fabbricati al foglio 99, con plla 294/3, ZC1, viale Zaccagna 6, piani T-1, cat. D/1, R.C. euro 7.920.000,00. Il descritto fabbricato industriale, con l'annessa corte pertinenziale, confina nel suo insieme con: strada consortile da due lati, immobile di proprietà aliena distinto con la plla 296, immobile di proprietà aliena distinto con la plla 293, salvo se altri; è di compendio la quota indivisa di 50/1000 (cinquanta millesimi) sulla strada consortile di lottizzazione censita nel catasto terreni del comune di Carrara (MS), in ditta discordante, al foglio 99 con

particelle 248 di are 54.21 e 249 di are 00.05. Il competente dirigente dell'agenzia delle entrate di Massa Carrara resta pertanto autorizzato ad eseguire la relativa trascrizione nonché la voltura catastale della descritta consistenza immobiliare, a favore della società "XXXXXXXXXX", con esonero da ogni responsabilità al riguardo. Per il resto si rinvia al titolo."

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

- **Descrizione onere: Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;** A rogito di Notaio Giulio Faggioni in data 25/11/2004 ai nn. 31378/12643; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 04/12/2004 ai nn. **13340/8621**. A favore di XXXXXXXXX e contro XXXXXXXXX

Note: La Sez. D riporta testualmente: "La società "XXXXXXXXXX XXXXXXXXX" costituisce a carico dei beni in Carrara, Viale Zaccagna, presso menzionati, ed a favore del bene con questo atto acquistato dall' XXXXXXXXX che accetta per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, le seguenti servitù, e precisamente:

A. Servitù di passaggio per il personale in macchinari in qualsiasi ora del giorno e della notte, per accedere alla cabina di cui sopra dal viale Zaccagna, attraverso la viabilità interna all'area ex Italiana Coke. Tale servitù, indicata in colore giallo nel disegno che si allega al presente atto sotto la lettera C, graverà sui beni distinti nel catasto terreni del Comune di Carrara al foglio 99, con i mappali 320,198 e 212. La società XXXXXXXXX XXXXXXXXX dispensa l'XXXXXXXXXX dal concorrere a qualsiasi spesa per la manutenzione del passo per accedere alla cabina.

B. Servitù inamovibile di elettrodotto per le line interrate, di media e bassa tensione che, partendo dal viale Zaccagna, collegano la cabina oggetto del presente atto e tutte le altre cabine elettriche e utenze di terzi presenti nel comprensorio industriale dell'area ex Italiana Coke. Il tracciato delle linee, la cui fascia servita coassiale le linee larga metri 3,00, è indicato in colore verde nel disegno come sopra allegato Sub "C". Tale servitù graverà sui beni siti ove sopra distinti nel catasto terreni del Comune di Carrara al foglio 99, con i mappali 320,198 e 212.

C. Servitù inamovibili di elettrodotto per le line interrate, di media e bassa tensione, il tracciato delle linee, la fascia servita coassiale alle linee larga metri tre è indicato in colore blu nel disegno come sopra allegato Sub "C". Tale servitù graverà sui beni siti ove sopra, distinti nel catasto terreni del Comune di Carrara al foglio 99, con i mappali 286, 287, 248, 301 e 326. Le servitù di elettrodotto costituite con il presente atto sono inamovibili per espresso patto contrattuale e, pertanto, la parte concedente, in persona di cui sopra rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al 4X comma dell'articolo 122 del testo unico sulle acque e sugli impianti elettrici di cui al regio decreto 11 dicembre 1933, n°1775. "

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

- **Descrizione onere: Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;** A rogito di Notaio Giulio Faggioni in data 11/04/2005 ai nn. 31940/12924; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/04/2005 ai nn. **4305/2481**.

Note: La Sez. D riporta testualmente: "La "XXXXXXXXXX", la "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" (con il consenso, per quanto occorrer possa, della società utilizzatrice "XXXXXXXXXX"), la "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX", la XXXXXXXXXXXX. e XXXXXXXXXXXX", il Signor XXXXXXXXXXXX, la "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX." (con il consenso, per quanto occorrer possa, della società utilizzatrice "XXXXXXXXXX), la "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" e la "XXXXXXXXXX.", costituiscono, costituiscono, ciascuno per i propri diritti, e così tutti congiuntamente, per l'intero, le seguenti servitù:

A. Di passaggio con ogni mezzo;

B. Di mantenere la fognatura bianca, tutti i pozzetti e chiusini di ispezione ai sotto servizi di qualunque natura e tipo; l'impianto di illuminazione comuni ad entrambi i complessi immobiliari; la fognatura nera, l'impianto di acquedotto sia civile che industriale, l'impianto telefonico, l'impianto elettrico di alimentazione utenze private e l'impianto gas, questi ultimi di proprietà esclusiva dei complessi immobiliari a servizio dei quali sono posti; a carico della strada consortile interna sita in comune di Carrara nel comprensorio della zona industriale apuana distinto nel catasto terreni al foglio 99, con il mappale 248, incolto stelire, di mq 5421 (cinquemilaquattrocentoventuno), senza redditi; ed a favore degli immobili costituenti nell'insieme il complesso industriale/artigianale, a suo tempo realizzato dalla "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX", sito in Comune di Carrara nel comprensorio della zona industriale Apuane, avente accesso dal Viale Domenico Zaccagna mediante viabilità di piano regolatore, di proprietà delle seguenti ditte: - XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" (Fg.99 Mapp.308); - "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" (Fg 99 Mapp.306); - "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Fg 99 Mapp.302); - "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" (Fg 99 Mapp.304); "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" (Fg 99 Mapp.305); - "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (Fg 99 Mapp.299 e 309); - "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX" (Fg 99 Mapp.303); - "XXXXXXXXXX" (Fg 99 Mapp.307); e - "XXXXXXXXXX" società unipersonale (Fg 99 Mapp.300); nonché della strada consortile interna comune alle ditte sopra menzionate, strada distinta nel catasto terreni del comune di Carrara al fg.99, con i mappali 301 e 282. ."

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

- **Descrizione onere: Atto tra vivi - Convenzione per la realizzazione di comparto;** A rogito di Notaio Giulio Faggioni in data 16/12/1997 ai nn. 22374; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 14/01/1998 ai nn. **257/205**.

Note: La Sez. D riporta testualmente: "Quadro "A" - Si precisa che la società " XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX " E' proprietaria del compendio immobiliare ex stabilimento, sito in comune di Carrara, della consistenza di circa mq 360.254, come risulta dal P.R.P., per il quale essa società ha presentato un programma di reindustrializzazione che prevede a possibilità di realizzazione di insediamenti industriali ed artigianali, nonché attrezzature collettive, attraverso anche l'esecuzione di opere infrastrutturali a valenza generale; e che il terreno "de quo" è stato interessato dalla variante al P.R.G. del Z.I.A. vigente, con il trascrivendo atto detta società è stata costituita soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28.01.1977, n°10; e si è impegnata a cedere, a titolo gratuito e con oneri a proprio carico, al comune di Carrara - entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo - le aree interessate dalle opere di urbanizzazione con particolare riferimento all'art. 28, comma 5 legge 17.08.1942, n°1150 e della legge 06.08.1967, n°765, ed ha assunto tutti gli altri obblighi di cui al titolo al quale si rimanda. "

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX. Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca: € 1350000,00; Importo capitale: € 900000,00. A rogito di Notaio Biagioli Laura in data 16/09/2019 ai nn. 13412/8140; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 24/09/2019 ai nn. 8472/1105.

Note: La Sez. D della nota riporta le condizioni risolutive a cui è sottoposta l'ipoteca.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 370000,00; Importo capitale: € 350989,72. A rogito di Tribunale di Firenze in data 17/04/2023 ai nn. 1584/2023; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/04/2023 ai nn. 4105/392.

Note: La Sez.D riporta testualmente: "E' stato ingiunto di pagare la somma di euro 350989,72=, gli interessi come da domanda, le spese della procedura di ingiunzione . --- XXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX è assistita, rappresentata e difesa dall'Avvocato Francesco Bacci, del foro di Firenze, con studio in Lastra a Signa (FI) in via C. Castracane 22, presso il quale ha eletto domicilio (per dell'Avvocato Francesco Bacci: francesco.bacci@studiolegalebacci.it). --- Si esonera il conservatore dei registri immobiliari di Massa Carrara da responsabilità in ordine alla indicazione rispettivamente dei dati identificativi dell'immobi-

le e del diritto di spettanza."

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** annotata a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Importo ipoteca: € 20404699,52;
Importo capitale: € 10202349,76; A rogito di Agenzia delle Entrate - Riscossione in data
15/01/2024 ai nn. 10736/11024; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 16/01/2024 ai nn.
422/31.

Note: La Sez. D riporta la descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX; Importo ipoteca: € 350000,00; Importo capitale: € 314352,76; A rogito di Tribu-
nale di Massa in data 19/01/2024 ai nn. 245/2024; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data
13/02/2024 ai nn. 1243/106.

Note: La Sez.D riporta testualmente: "E' stato ingiunto di pagare la somma di euro 314352,76. =
Oltre interessi come da domanda (interessi al tasso del 13,50% da conteggiarsi dal 27 giugno
2023 al saldo effettivo ovvero entro i limiti del tasso soglia L.106/96 se più favorevoli), le spese
della procedura di ingiunzione. --- La Deutsche Bank S.P.A. è rappresentata e difesa dall'Avvoca-
to Lorenzo Bartoli e elettivamente domiciliata presso il suo studio in Firenze via San Francesco di
paola 15 (pec: lorenzobartoli@firenze.pecavvocati.it). --- Si esonera il conservatore dei registri
immobiliari di Massa Carrara da responsabilità in ordine alla indicazione rispettivamente dei dati
identificativi degli immobili e del diritto di spettanza."

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: L.
2.721.600.000; Importo capitale: L. 1.620.000.000. A rogito di Notaio Giulio Faggioni in data
25/02/2000 ai nn. 25315; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/03/2000 ai nn.
1839/305.

Note: L'ipoteca gravava originariamente sul mappale 245 che ha poi originato le particelle 294,
248 e 249. L'ipoteca è stata poi annotata: Annotazione n°1018 del 07.09.2002 (erogazione
parziale) Annotazione n°967 del 05.07.2003 (erogazione parziale) Annotazione n°510 del
04.06.2012 (restrizione di beni limitatamente al mapp.294). La Sez.D riporta testualmente: "Qua-
dro "A" - La " XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX." ha concesso alla società " XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX",

che ha accettato, un finanziamento di lire 1.620.000.000, ai sensi del proprio statuto e degli art. 10, 38 e segg. del decreto legislativo 01.09.1993 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia). Ai sensi dell'art.39, terzo comma, del D.Lgs 01.09.1993, n°385, l'ipoteca, a seguito dell'applicazione al finanziamento della clausola di indicizzazione di cui all'art.2 dell'iscrivendo contratto, garantisce il credito della "Banca" fino a concorrenza di quanto effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di detta clausola. Quadro "B" - si precisa che l'unità negoziale n.1, in Comune di Carrara, loc. Avenza, Viale Zaccagna - via Camillo Bernieri - zona industriale apuana, consiste in un lotto di terreno denominato "Lotto 2.5", di circa mq 4461, con edificando capannone industriale di sup. coperta di circa mq 1488, facente parte del complesso degli edifici insediamenti industriali/artigianali della "XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX". Confini: strada di cui al mapp.248 del foglio 99 e propr. di cui ai mapp. 244 e 247 del foglio 99, salvi altri. Quanto sopra è distinto nel C.T. al foglio 99, con il mappale 245, di mq 4461, giusta variazione per fraz. n°2427.00.99 del 04.11.1999. Quadro "C" - la banca, agli effetti dell'ipoteca, ha eletto speciale domicilio in Roma, via Vittorio Veneto n°119, presso la propria sede legale e, ad ogni altro effetto dell'iscrivendo atto come per qualsiasi giudizio, in Carrara, via Roma n°15, presso la propria filiale. A tutti gli effetti dell'iscrivendo atto, la società "XXXXXXXXXX" ha eletto domicilio in Marina di Carrara, via N. Sauro n°58, presso la propria sede legale; e la "Società XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX" ha eletto domicilio in Carrara - Avenza, viale Galileo Galilei n°1/A, presso la propria sede legale."

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento; A rogito di UNEP in data 19/12/2023 ai nn. 2783, iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 09/01/2024 ai nn. 198/163.

Note: La Sez.D riporta testualmente: "Il pignoramento viene eseguito per la somma di euro 655 272,29 oltre interessi dal 12.07.2023 al soddisfo, al tasso moratorio canonizzato nel contratto di mutuo nr. 045/4408033 e comunque, in misura non superiore al tasso medio tempo per tempo pubblicato ai sensi della L. 108/96 per operazioni del medesimo tipo, oltre compensi afferenti l'atto di precetto, ammontanti ad euro 538,41, oltre spese di copia titoli e 11,81 e spese di notifica € 14,85, per un totale di € 655 837,38, nonchè eventuali spese e competenze successive occorrendo. Banco BPM SPA elegge domicilio presso il proprio legale, Avv. Giovanni Maria Altadonna, in Massa viale Trieste n°21

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

- A favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/03/2010 ai nn. 916, iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/03/2010 ai nn. 2518/1750.

Note: Il pignoramento non è contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ma contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

- A favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/03/2010 ai nn. 921, iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 17/03/2010 ai nn. 2519/1751.

Note: Il pignoramento non è contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ma contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

- A favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Massa in data 13/04/2010 ai nn. 175, iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/04/2010 ai nn. 3616/2499.

Note: Il pignoramento non è contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ma contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

- A favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di Tribunale di Massa in data 13/04/2010 ai nn. 176, iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 20/04/2010 ai nn. 3617/2500.

Note: Il pignoramento non è contro XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX ma contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

- Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX; A rogito di
Tribunale di Napoli in data 21.06.2024 ai nn.136/2024, iscritto/trascritto a Massa Carrara in
data 09.08.2024 ai nn. 8030/6592

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ---

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il fabbricato non è un condominio.

Millesimi di proprietà: ---

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - L'immobile è accessibile dai soggetti diversamente
abili a piano terra, il vano scala che consente l'accesso al piano primo non è munito di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 516340 kWh/mq anno

Note Indice di prestazione energetica: E' stato allegato l'attestato di prestazione energetica degli edifici all'at-
to di acquisto RG 8470 RP 6412 con il quale XXXXXXXXXX ha acquistato da XXXXXXXXXX il fabbricato oggetto
di esecuzione con i valori riportati e la classe di appartenenza (classe G).

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXX)

dal 16/09/2019 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Laura Biagioli, in data 16/09/2019, ai nn. 13411/8139; trascritto a Massa Carrara, in data 24/09/2019, ai nn. 8470/6412.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXX)

dal 23/07/1998 al 18/02/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giulio Faggioni, in data 23/07/1998, ai nn. 23195/8947; trascritto a Massa Carrara, in data 25.07.1998, ai nn. 6829/5072.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXX)

dal 18/02/2003 al 15/02/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Giulio Faggioni, in data 18/02/2003, ai nn. 29066/11554; trascritto a Massa Carrara, in data 28/02/2003, ai nn. 2294/1651.

Note: Si precisa che il titolo richiesto evidenzia una incongruenza nella registrazione di conservatoria: sul titolo è infatti riportato a penna RG 2293 ma l'RG indicato telematicamente è 2294.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXX)

dal 15/02/2012 al 01/08/2012. In forza di decreto di trasferimento - a rogito di Tribunale di Massa, in data 15/02/2012, ai nn. 401; trascritto a Massa Carrara, in data 24/02/2012, ai nn. 1590/1227.

Note: Il decreto di trasferimento fa riferimento solo al bene Fg. 99 Mapp. 294 senza nominare le particelle 248 e 249 che comunque si suppone fossero state, a suo tempo, incluse nella dichiarazione di fallimento che ha portato alla vendita all'asta nel 2012 dei beni attualmente eseguiti. Nonostante i mappali 248 e 249 vengano riproposti negli atti di compravendita successivi, manca l'indicazione del passaggio di proprietà nel decreto di trasferimento del 2012.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Titolare/Proprietario:

- XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXX)

dal 01/08/2012 al 16/09/2019. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Roberto Orlando, in data 01/08/2012, ai nn. 20632/8281; trascritto a Massa Carrara, in data 07/08/2012, ai nn. **6447/4946**.

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: Concessione Edilizia n°10/1999
- Intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: La realizzazione di fabbricati ad uso industriale (lotto 2)
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 08/09/1998 al n. di prot. 28619
- Rilascio in data 26/01/1999 al n. di prot. ---
- Abitabilità/agibilità in data 13/09/2013 al n. di prot. ---

Note: Si fa riferimento al Certificato di Agibilità del 13.09.2013 nelle due pratiche del 2015 e 2018 ma, nonostante la richiesta inoltrata all'Ufficio Accesso Atti del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, non è stato trovato tra la documentazione inviata telematicamente dal Comune. In alcuni documenti la data di riferimento dell'agibilità è il 09.01.2014.

- o Numero pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico n°1 del 10.01.2002
- o Intestazione: XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
- o Tipo pratica: Variante
- o Per lavori: costruzione di opificio industriale ad attività non nota in località Avenza (lotto 2)
- o Oggetto: Variante

- o Presentazione in data 02/10/2001 al n. di prot. 39623
- o Rilascio in data 10/01/2002 al n. di prot. 1

- Numero pratica: Autorizzazione n°3/2002
- Intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Rinnovo Concessione Edilizia
- Per lavori: costruzione di un fabbricato artigianale su terreno posto in Avenza
- Oggetto: Rinnovo Concessione Edilizia
- Presentazione in data 24/01/2002 al n. di prot. 4316
- Rilascio in data 13/03/2002 al n. di prot. 3

- * Numero pratica: Provvedimento Autorizzativo Unico n°16 del 11.04.2003
- * Intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX
- * Tipo pratica: Variante
- * Per lavori: costruzione di opificio industriale ad attività non nota in località Avenza (lotto 2)
- * Oggetto: Variante
- * Presentazione in data 21/11/2002 al n. di prot. 46929
- * Rilascio in data 11/04/2003 al n. di prot. 16

- Numero pratica: Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°500/2015 e successive varianti.
- Intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX
- Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
- Per lavori: ristrutturazione edilizia con frazionamento per diversa distribuzione interna di opificio industriale e realizzazione scala esterna.
- Oggetto: Ristrutturazione e frazionamento
- Presentazione in data 09/09/2015 al n. di prot. 62431
- Rilascio in data 14/09/2015 al n. di prot. 500

Note: E' stata depositata Variante - Stato finale dell'opera il 21.08.2018 Prot. Gen. 60529 sempre intestata a Mary Rose SPA.

- ~ Numero pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n°430/2018
- ~ Intestazione: XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX
- ~ Tipo pratica: Comunicazione di inizio lavori
- ~ Per lavori: di chiusura di porta comunicante tra due locali e rimozione di tramezzo in cartongesso e installazione di parete attrezzata a piano primo.
- ~ Oggetto: Divisioni interne laboratorio artigianale
- ~ Presentazione in data 20/09/2018 al n. di prot. 71988

~ Rilascio in data 21/09/2018 al n. di prot. 430

7.1 Conformità edilizia:

Opifici [D1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene esecutato è stato oggetto di diverse pratiche urbanistiche che grazie alle ultime due, del 2015 e 2018, ha acquisito la configurazione attuale. Originariamente infatti lo spazio dedicato alle lavorazioni era un unico volume che poi con la pratica SCIA del 2015 (con variante finale) è stato frazionato in due subalterni differenti a cui sono state attribuite due diverse porzioni dello spazio adibito ad uffici. Planimetricamente il sub. 3 è suddiviso come nei grafici depositati ma sono state trovate alcune difformità:

1. alcune misure parziali interne sono differenti da quelle di progetto per una quota superiore al 2% concesso per legge, non è stata però rilevata la porzione non esecutata e quindi non è possibile stabilire se tale difformità comporta una variazione volumetrica. E' presumibile però che questa situazione sia imputabile solo a una difforme posizione delle pareti interne poichè le dimensioni totali a piano primo, che occupa tutto lo spazio del blocco uffici/bagni, corrispondono a quelle globali di progetto;
2. non è stata demolita la parete a piano primo e non è stata realizzata al suo posto una parete attrezzata;
3. attualmente non è stata completamente realizzata la partizione interna che separa il sub 2 dal sub.3.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica CILA ai sensi dell'art. 136 comma 6 in base alla L.65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corrette le seguenti difformità:

1. devono essere corrette le misure parziali dei locali interni;
2. deve essere rappresentata nuovamente la parete divisoria non demolita;
3. deve essere aggiornata la rappresentazione della partizione interna tra sub.2 e sub.3.

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico incaricato presentazione pratica edilizia: € 1.500,00

Diritti di segreteria: € 60,00

Oneri Totali: € 2.560,00

Note: Si vuole precisare che il calcolo relativo a sanzioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è puramente indicativo e dovrà essere nuovamente calcolato dal tecnico abilitato e incaricato dall'eventuale proprietà al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

Note: Si fa presente che in aderenza al prospetto nord-est sono stati montati un volume prefabbricato poggiato a terra e removibile ed è stato realizzato un carter a protezione di alcuni motori di macchinari utilizzati all'interno dell'opificio. Questi volumi non si configurano come irregolarità urbanistiche ma, soprattutto in riferimento al volume prefabbricato e non fissato a terra, non essendo oggetto di autorizzazioni deve essere smontato.

7.2 Conformità urbanistica:

Opifici [D1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale e Piano Operativo Comunale
In forza della delibera:	La variante Generale al Piano Strutturale, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012 pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012, il Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022 e successive modifiche ed integrazioni.
Zona omogenea:	La particella 294 per effetto del piano Strutturale ricade: - Nelle Aree industriali e artigianali esistenti, intera particella e nelle Aree urbane di recente formazione, - Sistema della pianura costiera - U.T.O.E. n° 6 Zona industriale In virtù del Piano Operativo Comunale: - l'Area è inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato - Sistema insediativo - Territorio urbanizzato ovvero ne' Le piastre produttive specializzate (P2) - Zona Territoriale Omogenea "D"
Norme tecniche di attuazione:	- Le invarianti strutturali "Aree industriali e artigianali esistenti" e le "Aree urbane di recente formazione sono regolamentate dall'Art. 7 comma 2 lettera e: - la norma di riferimento per "Sistema della pianura costiera" è l'Art.8 N.T.A - l'U.T.O.E. n° 6 Zona industriale è disciplinata dall'Allegato A - l'Area inserita all'interno del perimetro del territorio urbanizzato è normata dall'Art. 1 c.4 lett. a) delle NTA, - il Sistema insediativo - Territorio urbanizzato regolata dall'Art. 60 delle NTA - Le piastre produttive specializzate (P2) sono disciplinate all'Art. 77 delle NTA - La Zona Territoriale Omogenea "D" è normata all'Art. 3 delle NTA.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	È stata stipulata convenzione per la realizzazione del comparto, rogitata dal notaio Faggioni Giulio il 16.12.1997 Rep. 22374 e trascritta a

Massa Carrara il 14.01.1998 RG 257 RP 205. Sono oggetto della convenzione i seguenti mappali:

Fg. 99 Mapp.160

Fg. 99 Mapp.162

Fg. 99 Mapp.163

Fg. 99 Mapp.164

Fg. 99 Mapp.165

Fg. 99 Mapp.166

Fg. 99 Mapp.167

Fg. 99 Mapp.34

Fg. 99 Mapp.35

Fg. 99 Mapp.45

Fg. 99 Mapp.49

Fg. 99 Mapp.170

Fg. 99 Mapp.179

Fg. 99 Mapp.917

Fg. 99 Mapp.918

Fg. 99 Mapp.919,

a favore del Comune di Carrara e contro XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX.

La Sez. D riporta testualmente: "Quadro "A" - Si precisa che la società " XXXXXXXXX XXXXXXXXX XXXXXXXXX" E' proprietaria del compendio immobiliare ex stabilimento, sito in comune di Carrara, della consistenza di circa mq 360.254, come risulta dal P.R.P., per il quale essa società ha presentato un programma di reindustrializzazione che prevede a possibilità di realizzazione di insediamenti industriali ed artigianali, nonché attrezzature collettive, attraverso anche l'esecuzione di opere infrastrutturali a valenza generale; e che il terreno "de quo" è stato interessato dalla variante al P.R.G. del Z.I.A. vigente, con il trascrivendo atto detta società è stata costituita soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28.01.1977, n°10; e si è impegnata a cedere, a titolo gratuito e con oneri a proprio carico, al comune di Carrara - entro e non oltre 60 giorni dalla data del collaudo - le aree interessate dalle opere di urbanizzazione con particolare riferimento all'art. 28, comma 5 legge 17.08.1942, n°1150 e della legge 06.08.1967, n°765, ed ha assunto

	<i>tutti gli altri obblighi di cui al titolo al quale si rimanda."</i>
Estremi delle convenzioni:	Trascritta a Massa Carrara il 14.01.1998 RG 257 RP 205
Obblighi derivanti:	---
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene esecutato è stato oggetto di diverse pratiche urbanistiche che grazie alle ultime due, del 2015 e 2018, ha acquisito la configurazione attuale. Originariamente infatti lo spazio dedicato alle lavorazioni era un unico volume che poi con la pratica SCIA del 2015 (con variante finale) è stato frazionato in due subalterni differenti a cui sono state attribuite due diverse porzioni dello spazio adibito ad uffici. Planimetricamente il sub. 3 è suddiviso come nei grafici depositati ma sono state trovate alcune difformità:

1. alcune misure parziali interne sono differenti da quelle di progetto per una quota superiore al 2% concesso per legge, non è stata però rilevata la porzione non eseguita e quindi non è possibile stabilire se tale difformità comporta una variazione volumetrica. E' presumibile però che questa situazione sia imputabile solo a una difforme posizione delle pareti interne poiché le dimensioni totali a piano primo, che occupa tutto lo spazio del blocco uffici/bagni, corrispondono a quelle globali di progetto;
2. non è stata demolita la parete a piano primo e non è stata realizzata al suo posto una parete attrezzata;
3. attualmente non è stata completamente realizzata la partizione interna che separa il sub 2 dal sub.3.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica CILA ai sensi dell'art. 136 comma 6 in base alla L.65/2014

Descrizione delle opere da sanare: Devono essere corrette le seguenti difformità:

1. devono essere corrette le misure parziali dei locali interni;
2. deve essere rappresentata nuovamente la parete divisoria non demolita;
3. deve essere aggiornata la rappresentazione della partizione interna tra sub.2 e sub.3.

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico incaricato presentazione pratica edilizia: € 1.500,00

Diritti di segreteria: € 60,00

Oneri Totali: € 2.560,00

Note: Si vuole precisare che il calcolo relativo a sanzioni, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è puramente indicativo e dovrà essere nuovamente calcolato dal tecnico abilitato e incaricato dall'eventuale proprietà al momento della presentazione delle pratiche edilizie.

Note: Si fa presente che in aderenza al prospetto nord-est sono stati montati un volume prefabbricato poggiato a terra e removibile ed è stato realizzato un carter a protezione di alcuni motori di macchinari utilizzati all'interno dell'opificio. Questi volumi non si configurano come irregolarità urbanistiche ma, soprattutto in riferimento al volume prefabbricato e non fissato a terra, non essendo oggetto di autorizzazioni deve essere smontato.

Note generali sulla conformità: La particella è sottoposta ai seguenti Vincoli:

- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni:

Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Delibera Comitato Istituzionale Integrato n° 235/2016, DSG n. 88/2021- Delibera di adozione n. 26 del 20/12/2021 (Gazz.Uff. n.2 del 04/01/22) - AdB distr. dell'Appennino Settentrionale, intera particella

Sito di bonifica di interesse regionale D.M. 29/10/2013, intera particella.

Per effetto delle Varianti al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, approvate con Delibere di Consiglio Comunale n. 37 del 09/04/2019 (Peric. Geomorfologica) e n. 48 del 31/05/2022 (Peric. Idraulica e Sismica):

- Area a pericolosità idraulica elevata - i3 - ai sensi del DPGR 53R/2011, e aree a pericolosità da alluvione media - P2

- ai sensi del PGRA D.Lgs 49/2010 - Art. 44, 45 e 46 NTA PS,

- Area G.2 - Pericolosità geologica media, - Area interessata dallo studio di microzonazione sismica di 1° livello - Aree a pericolosità sismica elevata - S.3 - Art. 49 NTA PS.

Note: Si fa riferimento al Certificato di Agibilità del 13.09.2013 nelle due pratiche del 2015 e 2018 ma, nonostante la richiesta inoltrata all'Ufficio Accesso Atti del Settore Urbanistica del Comune di Carrara, non è stato trovato tra la documentazione inviata telematicamente dal Comune. In alcuni documenti la data di riferimento dell'agibilità è il 09.01.2014.

Descrizione: Opifici [D1] di cui al punto Capannone industriale

L'unità pignorata è ubicata nel comune di Carrara, all'interno dell'area classificata Zona Industriale. La zona accoglie fabbricati utilizzati per attività artigianali ed industriali, non sono presenti aree verdi. Il fabbricato è parte dell'intervento di lottizzazione messo in atto all'interno dell'ampia area occupata in precedenza dall'industria Co-ka Apuana. Si accede al comparto da viale Zaccagna e una viabilità distributiva interna consente di raggiungere tutti i capannoni realizzati. Il traffico veicolare nella viabilità limitrofa all'opificio è limitato agli utenti che usufruiscono degli opifici, sono assenti aree di parcheggio organizzate, la sosta è possibile solo lungo la viabilità interna in spazi non autorizzati. La storia urbanistica del comparto è iniziata con la presentazione e il rilascio della Concessione Edilizia n°10/99 del 26.01.1999, variata dal provvedimento autorizzativo unico n°01/02 del 10 gennaio

2002 rilasciato dalla Sportello Unico delle Imprese del Comune di Carrara e rinnovata dal provvedimento n°03/02 del 13 marzo 2002 rilasciato dallo Sportello Unico delle Imprese del Comune di Carrara. Sono poi state presentate e rilasciate le seguenti pratiche urbanistiche:

1. Autorizzazione Unica n°16/03 del 11.04.2003
2. Certificato di Agibilità rilasciato il 13.09.2013
3. Pratica di frazionamento SCIA n°500/15 del 09.09.2015 e successiva variante n°60529 del 02.08.2018
4. Pratica n°381/18 con fine lavori n°64885 di P.G. del 23.08.2018.

Il subalterno esecutato fa parte di quello che, progettualmente, è stato identificato come "Lotto 2". E' costituito da un blocco di capannoni industriali che, successivamente alla loro realizzazione, sono stati identificati con differenti mappali. Il complesso fa parte di un unico progetto strutturale (pratica S n°324 prot. n°S/4072 del 11.06.2001) ed urbanistico i cui lavori hanno avuto inizio il 26.06.2001. La struttura è stata dichiarata ultimata e collaudata l'08.06.2004. Il complesso 2 è tutto ad un piano fuori terra ad esclusione del mappale esecutato che ha la porzione posta nell'angolo a nord-est che ospita uffici e locali servizi e distribuiti su 3 livelli fuori terra. La struttura di fondazione è a plinti in c.a. gettato in opera collegati da cordoli in c.a. gettato in opera. Travi e pilastri sono in c.a. prefabbricati così come i pannelli utilizzati per le tamponature esterne. La copertura è stata realizzata con travi prefabbricate con sezione a Y in cemento armato precompresso ed interposto materiale traslucido. L'altezza del volume destinato a capannone industriale e misurata durante il sopralluogo, all'infradosso della trave di copertura, è 8,68 m. L'opificio è ad un unico livello mentre la porzione posta a ovest si articola su tre livelli, il subalterno 3 ne occupa il piano terra e il primo con locali così distribuiti:

PIANO TERRA

1. ingresso con vano scala di circa 14,81 mq netti
2. zona caffè di circa 14,42 mq netti
3. ufficio di circa 20,59 mq netti
4. spogliatoio di circa mq 17,90 netti
5. bagni di circa 14,44 mq netti
6. servizio igienico con antibagno di circa 5,73 mq netti
7. disimpegno di circa 10,75 mq netti

PIANO PRIMO

8. locale uffici 1 di circa 10,57 mq netti
9. locale uffici 2 di circa 29,40 mq netti
10. locale uffici 3 di circa 36,22 mq netti
11. locale uffici 4 di circa 19,06 mq netti
12. bagno 1 di circa 3,06 mq netti
13. bagno 2 di circa 1,40 mq netti
14. antibagno di circa 2,51 mq netti
15. disimpegno di circa 14,48 mq netti

16. vano scala di circa 14,34 mq netti

Il subalterno 3 ha a disposizione un'area esterna di pertinenza che si estende a nord-est del mappale. Attualmente sia il sub.3 che il sub.4 sono utilizzati dallo stesso soggetto affittuario, non sono quindi state realizzate partizioni dell'area esterna ed anche le porzioni di capannone dei due subalterni sono comunicanti.

Quota e tipologia del diritto

1/1 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXX
- Ulteriori informazioni sul debitore: con sede in via XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Dati precedenti relativi al corpo: Capannone industriale (Fg. 99 Mapp. 294 Sub. 3)

Quota e tipologia del diritto

50/1000 XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX - Piena proprietà

- Cod. Fiscale: XXXXXXXXX
- Ulteriori informazioni sul debitore: con sede XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX
sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 7/25000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 4301/100000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 6972/100000
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 686/10000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 12985/100000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 1003/10000
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 5958/100000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 7325/100000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 14788/100000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 7/25000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 6572/100000
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 6856/100000
- XXXXXXXXXXX sede in XXXXXXXXXXX (XX) (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 13066/100000
- XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) per la proprietà di 4286/100000

Note: i precedenti nominativi sono stati ricavati dalle visure storiche catastali relative al mapp.248 e 249.

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 248)

Dati precedenti relativi al corpo: Terreno incolto (Fg. 99 Mapp. 249)

Superficie complessiva di circa mq **2.522,35**

E' posto al piano: terra la porzione a destinazione capannone industriale, su due livelli la porzione che ospita uffici. Esiste un ulteriore livello nel blocco uffici che però fa parte del sub.4.

L'edificio è stato costruito nel: I lavori del complesso di capannoni a cui appartiene il bene eseguito hanno avuto inizio il 26.06.2004 e sono stati conclusi il 08.06.2004.

L'edificio è stato ristrutturato nel: L'ultimo intervento urbanistico eseguito è quello relativo al frazionamento del mappale 294 nei due subalterni sub.3 e sub.4 nel 2018 a seguito del quale è stata presentata attestazione di agibilità con prot. 6136 del 29.08.2018 (pratica 414).

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; l'altezza dei locali ufficio, degli spogliatoi e dei servizi igienici distribuiti a piano terra e primo varia da 2,86 m a 2,90 m. La misura rilevata all'infradosso della trave di copertura del capannone industriale è di 8,68 m.

L'intero fabbricato è composto da: La porzione che ospita uffici, spogliatoi e servizi igienici è a 3 piani fuori terra, quella del capannone industriale è a un piano con nessun seminterrato.

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Sia la porzione che ospita gli uffici sia il capannone sono attualmente affittati ad una società che utilizza gli spazi e gestisce la quotidiana manutenzione degli ambienti inclusa la pertinenza esterna.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	E' stata consegnata dalla società XXXXXXXXX che attualmente occupa il fabbricato la Dichiarazione di conformità sottoscritta il 19.09.2022.
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Matricola	13933 Matricola ISPESL 03/200083/MS
Denuncia ISPESL in data	---
Note Carri ponte	In allegato alla perizia si riporta la Dichiarazione di Revisione generale, Dichiarazione di Straordinaria Manutenzione, Dichiarazione di vita residua e i Verbali di verifica periodica.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza della pertinenza esterna è da considerarsi approssimativa poiché sul posto non è stata delimitata rispetto alla porzione appartenente al sub.4 e quindi la linea di separazione è stata ricostruita secondo le misure ricavate dalla planimetria catastale in scala 1:500. Si fa presente che non è stato computato il valore delle quote relative ai mappali 248 e 249 poiché è opinione della sottoscritta che, in quanto bene comune a molti altri soggetti, non incrementi il valore del capannone industriale. Si fa presente che in aderenza al prospetto nord-est sono stati montati un volume prefabbricato poggiato a terra e removibile ed è stato realizzato un carter a protezione di alcuni motori di macchinari utilizzati all'interno dell'opificio. Questi volumi non si configurano come irregolarità urbanistiche ma, soprattutto in riferimento al volume prefabbricato e non fissato a terra, non essendo oggetto di autorizzazioni deve essere smontato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone	sup lorda di pavimento	617,39	1,00	617,39
Spogliatoio	sup lorda di pavimento	20,88	1,00	20,88
Bagni	sup lorda di pavimento	17,10	1,00	17,10
Antibagno	sup lorda di pavimento	3,00	1,00	3,00
Bagno	sup lorda di pavimento	3,69	1,00	3,69
Zona caffè	sup lorda di pavimento	16,67	1,00	16,67
Ufficio	sup lorda di pavimento	23,10	1,00	23,10
Ingresso	sup lorda di pavimento	16,53	1,00	16,53
Disimpegno	sup lorda di pavimento	11,81	1,00	11,81
Ufficio 1	sup lorda di pavimento	13,37	1,00	13,37
Ufficio 2	sup lorda di pavimento	32,65	1,00	32,65
Bagno 1	sup lorda di pavimento	5,69	1,00	5,69
Bagno 2	sup lorda di pavimento	2,42	1,00	2,42
Antibagno P1	sup lorda di pavimento	2,84	1,00	2,84
Ufficio 3	sup lorda di pavimento	39,92	1,00	39,92
Ufficio 4	sup lorda di pavimento	22,57	1,00	22,57
Vano scala	sup lorda di pavimento	18,35	1,00	18,35
Pertinenza esterna	sup lorda di pavimento	1.654,37	0,10	165,44
		2522,35		1.033,42

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio

- Periodo: 2-2023
- Zona: Carrara-Zona Industriale
- Tipo di destinazione: Produttiva
- Tipologia: Capannoni industriali
- Superficie di riferimento: Lorda
- Stato conservativo: Normale
- Valore di mercato min (€/mq): 450
- Valore di mercato max (€/mq): 850

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.

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Carrara.

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI).

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore produttivo in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 450 €/mq di ad un massimo di 850 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone industriale. Opifici [D1]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone	617,39	€ 750,00	€ 463.042,50
Spogliatoio	20,88	€ 1000,00	€ 20.880,00
Bagni	17,10	€ 1000,00	€ 17.100,00
Antibagno	3,00	€ 1000,00	€ 3.000,00
Bagno	3,69	€ 1000,00	€ 3.690,00
Zona caffè	16,67	€ 1000,00	€ 16.670,00
Ufficio	23,10	€ 1000,00	€ 23.100,00
Ingresso	16,53	€ 1000,00	€ 16.530,00
Disimpegno	11,81	€ 1000,00	€ 11.810,00
Ufficio 1	13,37	€ 1000,00	€ 13.370,00
Ufficio 2	32,65	€ 1000,00	€ 32.650,00
Bagno 1	5,69	€ 1000,00	€ 5.690,00
Bagno 2	2,42	€ 1000,00	€ 2.420,00
Antibagno P1	2,84	€ 1000,00	€ 2.840,00
Ufficio 3	39,92	€ 1000,00	€ 39.920,00
Ufficio 4	22,57	€ 1000,00	€ 22.570,00
Vano scala	18,35	€ 1000,00	€ 18.350,00
Pertinenza esterna	165,44	€ 750,00	€ 124.080,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo (850 €/mq opificio, 1 150 €/mq uffici)			€ 953.584,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 837.712,50
Valore corpo			€ 895.648,25
Valore Accessori			€ 895.648,25
Valore complessivo intero			€ 895.648,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 895.648,25

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone industriale	Opifici [D1]	1.033,42	€ 895.648,25	€ 895.648,25

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziale

€ 134.347,24

ziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

spese urbanistiche	€ 2.560,00
spese catastali	€ 1.000,00

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

- Capannone industriale

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 516340 kWh/mq anno

E' stato allegato l'attestato di prestazione energetica degli edifici all'atto di acquisto RG 8470 RP 6412 con il quale XXXXXXXXXX ha acquistato da XXXXXXXXXX il fabbricato oggetto di esecuzione con i valori riportati e la classe di appartenenza (classe G).

Pendenze condominiali:

- Capannone industriale

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ---

Il fabbricato non è un condominio.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 757.741,01

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 89 pagine e 9 allegati, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

08-08-2024

L'Esperto alla stima
Sara Mannini

ALLEGATI

ALLEGATO 1. Verbale sopralluogo del 15.03.2024

ALLEGATO 2. Rilievo fotografico (deposito a parte)

ALLEGATO 3. Documenti catasto

- mappa catastale Massa fg. 99 part.294
- planimetria catastale fg. 99 part. 294 sub.3
- visura storica fg. 99 mapp. 294 sub.3
- visura storica fg. 99 mapp. 221
- visura storica fg. 99 mapp. 245
- visura storica fg. 99 mapp. 248
- visura storica fg. 99 mapp. 249
- visura storica fg. 99 mapp. 294

ALLEGATO 4. Documenti Comune

- Concessione Edilizia n°10/1999
- Provvedimento Autorizzativo Unico n°1 del 10.01.2002
- Autorizzazione n°3/2002
- Provvedimento Autorizzativo Unico n°16 del 11.04.2003
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n°500/2015 e successive varianti
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata n°430/2018

ALLEGATO 5. Documenti Conservatoria

- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX
- Aggiornamento Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria XXXXXXXXXXXX
- Ispezione ordinaria fg.99 part.160 (fabbricati)
- Ispezione ordinaria fg.99 part.160 (terreni)
- Ispezione ordinaria fg.99 part.202

- Ispezione ordinaria fg.99 part.221
- Ispezione ordinaria fg.99 part.245 (fabbricati)
- Ispezione ordinaria fg.99 part.245 (terreni)
- Ispezione ordinaria fg.99 part.248
- Ispezione ordinaria fg.99 part.249
- Ispezione ordinaria fg.99 part.294 + sub.3
- Nota trascrizione RG 34 RP 25
- Nota trascrizione RG 36 RP 26
- Nota trascrizione RG 136 RP 118
- Nota trascrizione RG 198 RP 163
- Nota trascrizione RG 257 RP 205
- Nota iscrizione RG 422 RP 31
- Nota iscrizione RG 1243 RP 106
- Nota trascrizione RG 1590 RP 1227
- Nota trascrizione RG 1590 RP 1227 (titolo)
- Nota iscrizione RG 1839 RP 305
- Nota iscrizione RG 1980 RP 338
- Nota trascrizione RG 2293 RP 1651
- Nota trascrizione RG 2293 RP 1651 (titolo)
- Nota trascrizione RG 2518 RP 1750
- Nota trascrizione RG 2519 RP 1751
- Nota trascrizione RG 2784 RP 1982
- Nota trascrizione RG 3616 RP 2499
- Nota trascrizione RG 3617 RP 2500
- Nota trascrizione RG 3708 RP 2631
- Nota iscrizione RG 4105 RP 392
- Nota trascrizione RG 4305 RP 2481
- Nota trascrizione RG 4306 RP 2482
- Domanda di Annotazione RG 4520 RP 510
- Domanda di Annotazione RG 4521 RP 511
- Domanda di Annotazione RG 4522 RP 512
- Domanda di Annotazione RG 4523 RP 513
- Domanda di Annotazione RG 4524 RP 514
- Domanda di Annotazione RG 4525 RP 515

- Nota trascrizione RG 6447 RP 4946
- Nota trascrizione RG 6447 RP 4946 (titolo)
- Nota trascrizione RG 6511 RP 4505
- Nota trascrizione RG 6829 RP 5072
- Nota trascrizione RG 6829 RP 5072 (titolo)
- Nota trascrizione RG 7138 RP 5117
- Nota trascrizione RG 7139 RP 5118
- Nota trascrizione RG 7960 RP 5747
- Nota trascrizione RG 8143 RP 5491
- Nota trascrizione RG 8470 RP 6412
- Nota trascrizione RG 8470 RP 6412 (titolo)
- Nota iscrizione RG 8472 RP 1105
- Nota trascrizione RG 9552 RP 7565
- Nota trascrizione RG 9637 RP 7275
- Nota trascrizione RG 10271 RP 7803 (titolo)
- Nota trascrizione RG 10369 RP 8094
- Nota trascrizione RG 10369 RP 8094 (titolo)
- Nota trascrizione RG 11188 RP 8160
- Nota trascrizione RG 11263 RP 8209
- Nota trascrizione RG 12472 RP 8931
- Nota trascrizione RG 12473 RP 8932
- Nota trascrizione RG 12474 RP 8933
- Nota trascrizione RG 12715 RP 9096
- Nota trascrizione RG 13341 RP 8621

ALLEGATO 6. Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 7. Domanda/Risposta Agenzia delle Entrate + contratto locazione del 2020 + Modulo subentro consegnato da CONTEC SRL durante il sopralluogo

ALLEGATO 8. Certificato di Collaudo Genio Civile

ALLEGATO 9. Visura Ordinaria Società di Capitale Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura

ALLEGATO 10. Restituzione rilievo metrico