



Tribunale di Massa



PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 113/2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI

Custode Giudiziario: Avv. Jacopo Giovanni Valente Cancogni



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Lotto 002



Esperto alla stima: Architetto Luca Martini
Codice fiscale: MRTLCU62T19F023X
Studio in: Via Marina Vecchia 4 - 54100
Telefono: 3474760607
Email: architetto.studiomartini@gmail.com
Pec: luca.martini@archiworldpec.it



Sommario**Lotto n. 1**

(Immobile foglio 52 mappale 50 subalterno 5)

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	4
1.1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	5
1.2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	5
1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	6
1.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	6
1.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	6
1.4.3 Misure Penali	7
1.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	7
1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	7
1.6.1 Attuali proprietari	7
1.6.2 Titolo di provenienza	7
1.6.3 Provenienza ultraventennale	8
1.7 PRATICHE EDILIZIE:	8
1.7.2 Conformità urbanistica:	9
1.8. Descrizione dell'immobile:	10
1.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	12
1.91 Criterio di stima:	12
1.9.2 Fonti di informazione:	12
1.9.3 Valutazione corpi:	13
1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	13
1.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	13

Sommario**Lotto n. 2**

(Immobile foglio 52 mappale 598)

2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	14
2.1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	15
2.2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	15
2.3 STATO DI POSSESSO:	15
2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	15
2.4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	15
2.4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:	16
2.4.3 Misure Penali	16
2.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	16
2.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	17
2.6.1 Attuali proprietari	17
2.6.3 Provenienza ultraventennale	17
2.7 PRATICHE EDILIZIE:	18
2.7.2 Conformità urbanistica:	18
2.8 Descrizione dell'immobile:	19
2.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	20
2.9.1 Criterio di stima:	20
2.9.2 Fonti di informazione:	21
2.9.3 Valutazione corpi:	21
2.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	21
2.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:	21

Beni in Licciana Nardi (MS)
Località/Frazione Canale Scuro
Via Piano di Quercia

Lotto: 001

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

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

1.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **A.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
sito in Licciana Nardi (MS) CAP: 54016
frazione: Canale Scuro, Via Piano di Quercia

Identificato al catasto Fabbricati

Comune di Licciana Nardi(Allegati nn. A.2 e A.3):

Identificativi catastali: **foglio 52, particella 50, subalterno 5**
categoria D/8, rendita € 2.460,00

Categoria: **[D8] Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.**

Indirizzo: **Comune di Licciana Nardi, Via Piano Della Quercia Snc**

Piano: **Terra e primo**

Intestazione

- Diritto di proprietà per 1/1

Scheda catastale: **Protocollo n. MS0041521 del 08/09/2016 (fg 52 mapp 50 sub 5) (Allegato n. A.6)**

Nota 1: **L'immobile foglio 52 mappale 50 è stato costituito da denuncia n. 5574/1992 del 07/04/1992.**

Nota 2: **a seguito di Denuncia di Variazione protocollo n. MS003880 del 22/01/2013 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI è avvenuta la soppressione dell'unità immobiliare foglio 52 mappale 50 che ha originato, tra gli altri, l'unità foglio 52 mappale 50 subalterno 1.**

Nota 3: **a seguito di Denuncia di Variazione protocollo n. MS0016221 del 25/03/2015 per DIVISIONE.AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI è avvenuta la soppressione dell'unità immobiliare foglio 52 mappale 50 subalterno 1 che ha originato l'unità foglio 52 mappale 50 subalterno 5.**

Nota 4: **a seguito di Denuncia di Variazione protocollo n. MS0041521 del 08/09/2016 è**

avvenuta la variazione della destinazione da categoria D/7 a D/8.

Nota 5: al catasto terreni il mappale 50 del foglio 52 è censito quale ente urbano di mq 4.128 (Allegato n. A.7).

Nota 6: L'area pertinenziale all'unità in perizia è identificata dalla planimetria catastale Protocollo n. MS0041521 del 08/09/2016 (fg 52 mapp 50 sub 5) nonché da elaborato planimetrico protocollo MS0006538 del 13/02/2017 (Allegato n. A.4).

Quota e tipologia del diritto

– Quota di 1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

1.2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un piccolo polo industriale artigianale situato tra la Via Piano Di Quercia ed il Torrente Taverone, in zona periferica rispetto al centro di Licciana Nardi, caratterizzato da capannoni a destinazione produttiva.

Il territorio circostante è a vocazione agricola con la presenza di case isolate a destinazione prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: Periferica a vocazione industriale Poco commerciale

Area urbanistica: Agricola/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali, commerciali e produttive

Importanti centri limitrofi: Aulla-Licciana Nardi.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Aulla posta a circa 2,5 km

Casello autostradale di Aulla posto a circa 5 km ,

Aeroporto di Pisa posto a circa 105 km ,

Porto di La Spezia posto a circa 23 km

1.3 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in parte occupato dalla società [REDACTED] sulla base di un contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto tra il [REDACTED] e la società occupante, come dichiarato dai presenti sul verbale del 22/3/2023 in sede di sopralluogo.



1.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



1.4.1 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.



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

- 4.2.1 Iscrizioni:
 - **Ipoteca volontaria iscrizione del 28/07/2015 al n. 842 di particolare a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] (Allegato n. C.2)**
che grava contro l'immobile in Licciana Nardi fg 52 mappale 50 subalterno 1 (oggi fg 52 mappale 50 subalterno 5)
Ipoteca € 250.000,00
Capitale € 125.000,00
 - **Ipoteca volontaria iscrizione del 27/09/2016 al n. 1153 di particolare a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] (Allegato n. C.3)**
che grava contro gli immobili in perizia, ubicati in Licciana Nardi fg 52 mappale 50 subalterno 5 e mappale 598
Ipoteca € 650.000,00
Capitale € 325.000,00
- 4.2.2 Pignoramenti:
 - **Pignoramento trascritto il 05/01/2023 n. 69 di particolare favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED]**
che grava contro gli immobili in perizia, ubicati in Licciana Nardi fg 52 mappale 50 subalterno 1 e 5, mappale 598



- 4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna



- 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

1.4.3 Misure Penali

Nessuna.

1.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1.6.1 Attuali proprietari

Quota di 1/1 di Piena proprietà

1.6.2 Titolo di provenienza

- L'immobile è pervenuto a [REDACTED] venduto dalla società [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Gennaro Chianca del 24/07/2015 repertorio 47890, trascritto il 28/07/2015 al n. 4626.

Nell'atto l'immobile trasferito è identificato con gli identificativi catastali foglio 52 mappale 50 subalterno 1 categoria D/7,

Nota : successivamente a seguito di Denuncia di Variazione protocollo n. MS0016221 del 25/03/2015 per DIVISIONE.AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI è avvenuta la soppressione dell'unità immobiliare foglio 52 mappale 50 subalterno 1 che ha originato l'unità foglio 52 mappale 50 subalterno 5.

1.6.3 Provenienza ultraventennale

- In precedenza a seguito di rogito Notaio Chianca Gennaro del 28/04/2014 repertorio 46344, trascritto il 30/04/2014 al n. 2814 del registro particolare, la società [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED], l'immobile D/7 identificato con gli identificativi catastali foglio 52 mappale 50.

Nota 1: a seguito di Denuncia di Variazione protocollo n. MS003880 del 22/01/2013 per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI è avvenuta la soppressione dell'unità immobiliare foglio 52 mappale 50 che ha originato, tra gli altri, l'unità foglio 52 mappale 50 subalterno 1.

- In precedenza a seguito di rogito Notaio Chianca Gennaro del 29/07/2011 repertorio 42922, trascritto il 05/08/2011 al n. 5044 del registro particolare, [REDACTED] hanno venduto alla società [REDACTED], l'immobile D/7 identificato con gli identificativi catastali foglio 52 mappale 50.
- In precedenza a seguito di rogito Notaio Morichelli Vertere del 30/12/1992 repertorio 18459, trascritto il 26/01/1993 al n. 446 del registro particolare, [REDACTED] l'immobile D/7 identificato con gli identificativi catastali denuncia 5574/1992.

Nota 1: L'immobile foglio 52 mappale 50 è stato costituito da denuncia n. 5574/1992 del 07/04/1992.

1.7 PRATICHE EDILIZIE:

- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili pratica edilizia n. 108 del 18/08/1973** (Allegato n. A.14), rilasciata a [REDACTED], per la "costruzione di capannone artigianale"
Il Genio Civile di Massa Carrara, vista la domanda e progetto strutturale inoltrato in data 14/05/1973, ha rilasciato autorizzazione a costruire n. 3255 del 05/07/1973 (Allegato n. A.15)
- **Nulla osta per l'esecuzione lavori edili pratica edilizia n. 182 del 29/08/1974** (Allegato n. A.16), rilasciata a [REDACTED], per la "edificio per uso artigianale ampliamento"
Il Genio Civile di Massa Carrara, vista la domanda e progetto strutturale inoltrato in data 08/03/1974, ha rilasciato autorizzazione a costruire n. 1523/1164/R del 02/07/1974 (Allegato n. A.17)
- **Permesso di abitabilità richiesto in data 10/06/1978 e rilasciato dal Comune di Licciana Nardi in data 23/06/1978** (Allegato n. A.18)
- **Concessione edilizia per l'esecuzione di opere n. 598 del 09/08/1984** (Allegato n. A.19), rilascia a [REDACTED], per "ampliamento di edificio industriale da destinarsi a laboratorio di pasticceria",
NB. Il progetto riguarda la porzione di capannone posta verso nord/est, identificata dai subalterni 6 e 7 (già 2 e 3) del mappale 50 fg 52, non oggetto di perizia.

- **Condono edilizio n. 1 del 01/12/2011**, rilasciato a [REDACTED] legale rappresentante della ditta [REDACTED], per l'ampliamento di capannone artigianale (Allegato n. A.20); le porzioni di capannone sanate con il presente titolo edilizio sono evidenziate con la colorazione rossa sull'allegato grafico allegato n. A.20.e e descritte sulla relazione tecnica allegato n. A.20.c parti integranti del titolo abilitativo.
La relativa pratica sismica è stata depositata al Genio Civile di Massa Carrara il 28/11/2011 pratica n. 4529 protocollo n. 297644 /Allegato n. 20.f)
- **Segnalazione di Inizio Attività protocollo n. 373 del 18/01/2014** (Allegato n. 21), inoltrata da [REDACTED] legale rappresentante della ditta [REDACTED] per i "lavori di manutenzione straordinaria a capannone artigianale da adibire a laboratorio per la produzione di prodotti dolciari"
- **Deposito di variante finale del 06/09/2016** (Allegato n. 22), inoltrata ai sensi dell'art. 143 della LRT 10/11/2014 n. 65, da [REDACTED], in relazione ai lavori edili già previsti dalla Segnalazione di Inizio Attività protocollo n. 373 del 18/01/2014.
All'interno del fascicolo è stato riscontrato:
Certificato di conformità del 09/09/2016 (Allegato n. A.23)
Comunicazione di fine lavori del 09/09/2016 (Allegato n. A.24)
- **Certificazione di agibilità del 13/10/2016** protocollo n. 6084, con riferimento ai lavori eseguiti con Segnalazione di Inizio Attività protocollo n. 373 del 18/01/2014 e successiva variante finale (Allegato n. 25)

1.7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	• Regolamento urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 • Regolamento Urbanistico variante generale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008 • Piano Strutturale Intercomunale adottato, ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019, definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021
Zona omogenea:	Zone D – D2 Produttive di ampliamento e ristrutturazione
	Art. 22 e 23 delle NTA del Regolamento Urbanistico

1.8. Descrizione dell'immobile:

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

Porzione di capannone industriale ad uso artigianale, utilizzato per la produzione di alimenti dolciari.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in perizia è ad un solo piano fuori terra di forma rettangolare, suddiviso in tre unità immobiliari subalterni 5, 6 e 7, quest'ultime di altra proprietà; la porzione oggetto di stima, identificata dal subalterno 5, è situata verso sud/ovest (Allegato n. 4.a).

Fa parte del bene il terreno esclusivo sviluppato su tre lati ed una costruzione ad uso magazzino su due piani che in origine era adibita a cabina elettrica.

Il resto del terreno del mappale 50, identificato dal subalterno 8 (già sub. 4), è classificato quale Bene Comune Non Censibile ai subalterni 6 e 7 di altra proprietà, così come meglio riscontrabile dalla visione dell'elaborato planimetrico protocollo MS0006538 del 13/02/2017 (Allegato n. A.4.a).

Il venditore, nell'atto di trasferimento del bene a [REDACTED], Notaio Gennaro Chianca del 24/07/2015 repertorio 47890, ha costituito servitù di passo pedonale e carraio a favore della porzione di capannone compravenduta (oggetto di perizia), per consentire l'accesso dalla Via Provinciale, servitù esercitata sulla striscia di terreno evidenziata con la colorazione rossa sul grafico allegato B all'atto stesso (Allegato n. A.10).

L'unità è formata al suo interno da locale produzione e cottura, locale confezionamento, deposito prodotti finiti, cella levitazione, cella riposo prodotto cotto, deposito materia prime, locale lavatura e disinfezione, corpo servizi con spogliatoi uomini e donne con relativi wc, deposito attrezzi puliti, vari ambienti di disimpegno, locale ripostiglio di forma allungata rifinito al grezzo, vano ufficio con annessi 2 wc con disimpegno, vano archivio il tutto come meglio rappresentato sul grafico di rilievo in allegato (Allegato n. A.8).

La corte esclusiva è adibita a piazzale a servizio dell'attività, in parte pavimentata con getto in cls ed in parte rifinito con stesa di ghiaia.

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] – Quota di 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: G [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra (ex cabina elettrica su due piani)

L'edificio è stato costruito nel: Primo blocco edificato nell'anno 1973, ampliato eseguito nell'anno 1974

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 4.00 (alcuni ambienti altezza interna mt 3.00,

altezza interna del corpo servizi mt 2.50)

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piano ad eccezione della ex cabina elettrica sviluppata su due piani. piani complessivi di cui fuori terra n. 1; piani interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo è sufficiente.

Le finiture sono del tipo economico e dalla loro posa hanno subito un naturale invecchiamento.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: piana
Solai	tipologia: Travi in cemento armato, solai il latero cemento
Strutture verticali	materiale: Muratura di mattoni forati

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni **tipologia:** Anta singola o doppia a battente
materiale: Vetrate apribili con struttura in alluminio

Infissi interni **tipologia:** a battente
materiale: pannelli o vetri con struttura in alluminio

Pareti esterne **materiale:** muratura di mattoni forati
rivestimento: intonaco di cemento

Pavim. Interna **materiale:** piastrelle di ceramica

Rivestimento **ubicazione:** bagni e docce
materiale: piastrelle in ceramica

Impianti:

Elettrico **tipologia:** Impianto a vista di tipo industriale

Elettrico **tipologia:** Impianto a vista di tipo industriale

Idrico **tipologia:** sottotraccia

Dati Tecnici

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale	sup reale lorda	Mq 585,00	1,00	Mq 585,00
Magazzino ex cabina elettrica	sup reale lorda	Mq 21,00	0,50	Mq 10,50
Piazzale esclusivo	sup reale netta	Mq 734,00	1,00	Mq 734,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

1.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**1.91 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

1.9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Licciana Nardi;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;;

Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Licciana Nardi.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio artigianale	Mq 585,00	€ 850,00	€ 497.250,00
Magazzino ex cabina elettrica	Mq 10,50	€ 850,00	€ 8.925,00
Piazzale esclusivo	Mq 734,00	€ 30,00	€ 22.020,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 528.195,00
Valore corpo			€ 528.195,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 528.195,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 528.195,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	€ 528.195,00	€ 528.195,00

1.9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€- 79.229,25

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

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

Certificato energetico presente: NO

1.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 448.965,75

Lotto: 002La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? **Si**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? **Si****2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B.**

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]
sito in Licciana Nardi (MS) CAP: 54016
frazione: Canale Scuro, Via Piano di Quercia

Identificato al catasto Fabbricati**Comune di Licciana Nardi**(Allegati nn. B.2.a e B.3):

Identificativi catastali: **foglio 52, particella 598**
categoria D/8, rendita € 1.890,00

Categoria: **[D8] Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.**

Indirizzo: **Comune di Licciana Nardi, Via Piano Della Quercia Snc**Piano: **Terra**Intestazione: **[REDACTED] (CF GRSLGU60T19E463L)****[REDACTED] – Diritto di proprietà per 1/1**Scheda catastale: **Protocollo n. MS0056058 del 20/09/2006 (Allegato n. B.4)**

Nota 1: L'immobile foglio 52 mappale 598 è stato costituito da denuncia protocollo n. MS0056058 del 20/09/2006 COSTITUZIONE.

Nota 1: al catasto terreni il mappale 598 del foglio 52 è censito quale ente urbano di mq 1.253.

Nota 3: in precedenza a seguito di tipo mappale del 13/06/2006 pratica n. MS0033079 sono stati soppressi i mappali 581 (già 179/a), 592 (già 531/c) e 595 (già 531/f) del foglio 52 ed è stato originato il mappale 598 dello stesso foglio (vedi mappa superata allegato n. B.2.b)

Nota 3: in precedenza a seguito di frazionamento MS0048301 del 24/08/2005 è avvenuta la soppressione del mappale 179 del foglio 52 di mq 1473 ed ha generato, tra gli altri, il mappale 179/a (divenuto mappale 581), oltre la soppressione del mappale 531 che ha originato, tra gli altri, i mappali 531/c (divenuto mappale 592) e 531/f (divenuto 595) (vedi mappa superata allegato n. B.2.c)

Quota e tipologia del diritto

– Quota di 1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

NO

2.2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un piccolo polo industriale artigianale situato tra la Via Piano Di Quercia ed il Torrente Taverone, in zona periferica rispetto al centro di Licciana Nardi, caratterizzato da capannoni a destinazione produttiva.

Il territorio circostante è a vocazione agricola con la presenza di case isolate a destinazione prevalentemente residenziale.

Caratteristiche zona: Periferica a vocazione industriale Poco commerciale

Area urbanistica: Agricola/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste: residenziali, commerciali e produttive

Importanti centri limitrofi: Aulla-Licciana Nardi.

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Borghi e castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Aulla posta a circa 2,5 km

Casello autostradale di Aulla posto a circa 5 km ,

Aeroporto di Pisa posto a circa 105 km ,

Porto di La Spezia posto a circa 23 km

2.3 STATO DI POSSESSO:

L'immobile è in parte occupato dalla società [REDACTED] sulla base di un contratto di affitto di ramo d'azienda sottoscritto in data 27/05/2022 tra il [REDACTED] e la società occupante, come dichiarato dai presenti sul verbale del 22/3/2023 in sede di sopralluogo.

L'altra porzione è concessa in comodato a titolo gratuito alla società [REDACTED] dal giorno 01/02/2023.

2.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

2.4.1 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.

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

- 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscrizione del 27/09/2016 al n. 1153 di particolare a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] che grava contro gli immobili in perizia, ubicati in Licciana Nardi fg 52 mappale 50 subalterno 5 e mappale 598
Ipoteca € 650.000,00
Capitale € 325.000,00

- 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 05/01/2023 n. 69 di particolare favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro [REDACTED] che grava contro gli immobili in perizia, ubicati in Licciana Nardi fg 52 mappale 50 subalterno 1 e 5, mappale 598

- 4.2.3 Altre trascrizioni:
Nessuna

- 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:
Nessuna.

2.4.3 Misure Penali

Nessuna.

2.5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.
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:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
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
 Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

2.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

2.6.1 Attuali proprietari

Quota di 1/1 di Piena proprietà

2.6.2 Titolo di provenienza

- Il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia è pervenuto in parte a [REDACTED], venduto da [REDACTED], a seguito di rogito Notaio Vertere Morichelli del 22/04/2005 repertorio 74412, trascritto il 10/05/2005 al n. 2785 (Allegato n. B.8.a).

Nell'atto l'immobile trasferito è identificato al catasto terreni con gli identificativi catastali foglio 52 mappale 179 di mq 1410

Appezzamento di terreno edificabile facente parte di un piano particolareggiato regolato da lottizzazione di iniziativa privata approvato con DCC del 22/10/2004 n. 75

Nota: Successivamente a seguito di frazionamento MS0048301 del 24/08/2005 è avvenuta la soppressione del mappale 179 del foglio 52 di mq 1473 ed ha generato, tra gli altri, il mappale 179/a (divenuto mappale 581), oltre la soppressione del mappale 531 che ha originato, tra gli altri, i mappali 531/c (divenuto mappale 592) e 531/f (divenuto 595) (vedi mappa superata allegato n. B.2.c)

- Il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia è pervenuto in parte a [REDACTED] ceduto da [REDACTED], a seguito di atto di permuta rogito Notaio Consoli Lucio del 03/10/2005 repertorio 12104, trascritto il 13/10/2005 al n. 6880 di particolare (Allegato n. B.8.b). Nella permuta [REDACTED] ha ceduto a [REDACTED] i mappali 583 (già 179/c), 584 (già 179/d), mentre la società [REDACTED] ha ceduto a [REDACTED] i mappali 592 (già 531/c) e 595 (già 531/f)

Nota: successivamente a seguito di tipo mappale del 13/06/2006 pratica n. MS0033079 sono stati soppressi i mappali 581 (già 179/a), 592 (già 531/c) e 595 (già 531/f) del foglio 52 ed è stato originato il mappale 598 dello stesso foglio (vedi mappa superata allegato n. B.2.b)

2.6.3 Provenienza ultraventennale

- In precedenza l'immobile è pervenuto a [REDACTED], trasferito da [REDACTED] Maria, a seguito di Decreto di trasferimento immobili del Tribunale di La Spezia del

02/12/1988 repertorio 10493, trascritto il 22/04/1989 al n. 2232 di particolare e successiva rettifica del 02/12/1988 repertorio 1049, trascritta il 03/02/1990 n. 790 di particolare.

2.7 PRATICHE EDILIZIE:

Prima del rilascio del primo titolo abilitativo era entrato in vigore il piano particolareggiato regolato da lottizzazione di iniziativa privata approvato con DCC del 22/10/2004 n. 75.

- **Denuncia di inizio attività protocollo n. 10133 del 19/10/2005** (Allegato n. B.11), inoltrata da [REDACTED], per la Costruzione capannone artigianale ad uso pastificio (Piano di Lottizzazione già approvato-tavole allegati nn. B.11.c – B.11.d – B.11.e – B.11,f)
- **Comunicazione di variante di consistenza finale** (Allegato n. B.12), riferita alla DIA n. 10133 del 19/10/2005 (varianti non essenziali – modifica delle tramezzature interne ed alle aperture di porte e finestre)
La pratica sismica è stata depositata al Genio Civile di Massa Carrara il 17/10/2005 pratica n. 799 (Allegato n. B.14); dalle dichiarazioni riportate sulla certificazione di agibilità si apprende che è stato rilasciato il certificato di collaudo strutturale depositato al Genio Civile di Massa Carrara il 20/07/2005 pratica n. 799/05 (Allegato n. B.15.b)
- **Certificato di agibilità protocollo n. 9209 del 28/09/2006** certificata dal Progettista e Direttore dei lavori Geom [REDACTED] (Allegato n. B.15.a)

Nota: I terreni compresi nel piano di lottizzazione sopra citato, tra cui il lotto su cui è stato edificato l'immobile oggetto di perizia, sono interessati dalla stipula della convenzione edilizia sottoscritta tra il Comune di Licciana Nardi da una parte e [REDACTED] e [REDACTED], atto notaio Consoli Lucio del 08/11/2005 repertorio 12188, trascritto il 17/11/2005 al n. 7711 di particolare, i cui contenuti sono riportati anche sul quadro D della nota di trascrizione pocanzi citata (Allegato n. B.10)

2.7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Strumento urbanistico Approvato:	• Regolamento urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°41 del 10.08.2001 • Regolamento Urbanistico variante generale adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.07.2007 e definitivamente approvata con deliberazione di Consiglio n.9 del 08/02/2008 • Piano Strutturale Intercomunale adottato, ai sensi degli artt. 18, 19, 20 e 23 della L.R. 65/2014 e s.m.i. con deliberazione di C.C. n. 9 del 10/04/2019, definitivamente approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 19/02/2021, diventato vigente con pubblicazione B.U.R.T. n. 44 del 03/11/2021
Zona omogenea:	Zone D – D1 Produttive esistenti
	Art. 22 e 23 delle NTA del Regolamento Urbanistico

2.8 Descrizione dell'immobile:

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

Capannone industriale ad uso artigianale, utilizzato per la produzione di alimenti dolciari, con annessa area pertinenziale ad uso esclusivo.

L'immobile è formato al suo interno da locale produzione, cella lievitazione, vendita spaccio, cella lievitazione, 5 locali di deposito, corpo servizi per il personale on spogliatoi e wc, vari ambienti di disimpegno, n. 3 ambienti adibiti ad ufficio, il tutto come meglio rappresentato sul grafico di rilievo in allegato (Allegato n. B.6).

La corte esclusiva circostante l'edificio è adibita a piazzale a servizio dell'attività, in parte pavimentata con getto in cls ed in parte rifinito con stesa di ghiaia.

Quota e tipologia del diritto

– Quota di 1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. mt 3,65 ad eccezione i alcuni locali di altezza mt 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato manutentivo è sufficiente.

Le finiture sono del tipo economico e dalla loro posa hanno subito un naturale invecchiamento.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali	materiale: Struttura prefabbricata in pilatri e travi prefabbricate
Fondazioni	tipologia: struttura di fondazioni i c.a. con travi rovesce
Copertura	tipologia: piana materiale: Di tipo prefabbricato
Solai	tipologia: solaio prefabbricato a lastre precomprese

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: ad ante a battenti**materiale:** alluminio

Infissi interni

tipologia: a battente**materiale:** alluminio e vetro

Pareti esterne

materiale: Pannelli sandwich prefabbricati

Pavim. Interna

materiale: piastrelle di ceramica

Rivestimento

materiale: piastrelle in ceramica**Impianti:**

Elettrico

tipologia: Impianto a vista di tipo industriale

Elettrico

tipologia: Impianto a vista di tipo industriale

Idrico

tipologia: sottotraccia**Dati Tecnici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale	sup lorda di pavimento	Mq 467,00	1,00	Mq 467,00
Piazzale pertinenziale	sup lorda di pavimento	Mq 786,00	1,00	Mq 786,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

2.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**2.91 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore.

Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, della mancanza dei certificati di conformità degli impianti, dell'abitabilità, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante, applicandolo alla superficie commerciale dell'unità.

2.9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Ufficio tecnico di Comune di Licciana Nardi;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona in cui è ubicato l'immobile;;
 Altre fonti di informazione: Conoscenza diretta; Borsino Immobiliare; Valori OMI dell'agenzia delle Entrate; valori desunti da stime giudiziarie di immobili comparabili al bene da stimare; Esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Licciana Nardi.

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

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio artigianale	Mq 467,00	€ 950,00	€ 443.650,00
Piazzale pertinenziale	Mq 786,00	€ 30,00	€ 23.580,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 467.230,00
Valore corpo			€ 467.230,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 467.230,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 467.230,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	€ 467.230,00	€ 467.230,00

2.9.4 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 disposizione del G.E. (min.15%) € 52.572,00
 €- 70.084,50

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

Certificato energetico presente: NO

2.9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 397.145,50

Data generazione: 23-05-2023



L'Esperto alla stima
Arch. Luca Martini

