

TRIBUNALE DI MASSA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione di perizia tecnica estimativa di beni immobili, relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 88/2008

Promosso da :

Sig. BACCEI Cesare Maria

Creditori iscritti:

ESPRESSAROMA S.p.a

UGF Banca S.p.a.

EQUITALIA Centro S.p.a.

BANCA VERSILIA LUNIGIANA E GARFAGNANA

Contro :

[REDACTED], per la quota di 1/1 nato a **[REDACTED]**

Residente in **[REDACTED]**

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Elisa Pinna

PREMESSO

- Che il sottoscritto Piccini Geom. Leonardo, nato a Montignoso il 24/06/1970 libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 839, con Studio Tecnico in via roma n. 188 Montignoso (MS), veniva nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe;
- Che all'udienza del 28/01/2015, dopo il giuramento di rito veniva posto al C.T.U. stesso di rispondere al quesito indicato sul "Verbale di giuramento dell'Esperto" nei modi e tempi previsti dalle normative vigenti

Ciò premesso

Il C.T.U., in ossequio all'incarico ricevuto, esaminati atti e documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il bene immobile oggetto della presente perizia trattasi di intera proprietà, di



Unità immobiliare costituita da un locale commerciale uso negozio, posto al piano terra di un fabbricato polifunzionale (fabbricato B) facente parte di un complesso immobiliare posto nel Comune di Massa, località Marina di Massa, e precisamente in Via Modena n. 17, censita all'Ufficio del Territorio di Massa al Foglio n. 149, mappale 387, Sub. 5, P.T., Z.C. 1, Cat. C/1, Classe 7 , consistenzã 52 Mq, rendita € 1.197,77

DESCRIZIONE GENERALE

Nella descrizione e relativa stima di quanto in oggetto sopra descritto, il C.T.U. procederà nel considerare l'unità abitativa ed eventuali pertinenze ,in un unico lotto **Lotto unico**, costituito da :

- 1/1 della piena proprietà di

- Unità immobiliare costituita da un locale commerciale uso negozio, posto al piano terra di un fabbricato polifunzionale (fabbricato B) facente parte di un complesso immobiliare posto nel Comune di Massa, località Marina di Massa, e precisamente in Via Modena n. 17, suddiviso internamente in vano commerciale e servizi . Il tutto censito all'Ufficio del Territorio di Massa al Foglio n. 149, mappale 387, Sub. 5, P.T., Z.C. 1, Cat. C/1, Classe 7 , consistenza 52 Mq, rendita € 1.197,77

Confina con vano scale condominiale , area condominiale e parcheggio pubblico su via Modena, proprietà comunale e giardino condominiale.

Da un punto di vista funzionale l'unità immobiliare in oggetto attualmente adibita a Bar, fa parte di uno dei due fabbricati polifunzionali (fabbricato B), di un complesso immobiliare posto direttamente lungo Via Modena in località Marina di Massa. Fabbricato condominiale, costruito su piu livelli funzionali, con piano seminterrato adibito a garage, piano terra adibito ad attività commerciali, uffici ed altro; piano primo e piano secondo adibiti a civile abitazione.

Da un punto di vista strutturale , l'intera palazzina di cui è parte integrante l'unità commerciale in oggetto, risulta essere stata realizzata con una struttura portante in calcestruzzo armato, a tre piani fuori terra e ad uno seminterrato, con asse maggiore in direzione nord-sud. Parallelo a Via modena . Solai in latero-cemento compreso la copertura. Murature di tamponamento in blocchi di laterizio rifinite con intonaci lisci al civile tinteggiati . In particolare per il locale commerciale in oggetto, Murature divisorie interne in laterizio di mattoni forati leggeri, e cartongesso, rifinite con intonaco liscio al civile e tinteggiature varie. Pavimentazioni in listelli di legno per il locale principale, in ceramica varia compreso i rivestimenti per i locali uso servizio, costituiti da due piccoli w.c. Infissi in Alluminio con ampie vetrate su ambo i lati monte e mare dell'unità commerciale.

Per quanto riguarda i vari impianti l'unità immobiliare in oggetto risulta dotata di Impianto idraulico in allaccio alla rete idraulica dell'acquedotto comunale, impianto elettrico di normale fattura , impianto a gas costituito da allaccio alla rete comunale di Gas Metano con caldaia indipendente, impianto di condizionamento degli ambienti interni elettrico.

Per quanto riguarda l'allontanamento degli scarichi urbani il tutto avviene con impianto di raccolta e allontanamento in allaccio alla rete fognaria comunale. Non è stato possibile reperire alcuna certificazione di idoneità dei vari impianti allo stato attuale, né certificazione energetica ai sensi delle vigenti normative.

PROVENIENZE E FORMALITÀ

L'immobile risulta pervenuto in possesso all'attuale proprietario, per mezzo di Atto di Compravendita redatto dal Notaio [redacted] in data 27/05/2004 rep. 61049 Fasc. 19747, trascritto a Massa il 03/06/2004 Registro particolare 4068 Registro generale 5896, contro la [redacted]

La suddetta società a sua volta era nata dalla trasformazione della precedente "[redacted]" avvenuta con Verbale del Notaio [redacted] Firenze in data 17/11/1994, registrato a Firenze il 06/12/1994 al n. 8280 e trascritto a Massa il 17/12/1994 registro particolare 7915 Registro generale 10825.

A sua volta la stessa società era pervenuta in possesso dell'immobile in oggetto per averlo acquistato dalla originaria società costruttrice la "[redacted]" con atto Notaio [redacted] in data 02/04/1992 Repertorio 40269 Generale 12229, registrato a Massa il 10/04/1992 al n. 539 e trascritto a Massa il 10/04/1992 registro particolare 2973 Registro Generale 3770

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene immobile in oggetto, non opponibili all'acquirente, da cancellare

-Iscrizione del 03/06/2004 Reg. part. 1168 Reg. Gen. 5900, Pubblico ufficiale Notaio [redacted] o Rep. 61050 del 27/05/2004 Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

- Iscrizione del 07/04/2006 Reg. part. 830 Reg. Gen. 4837, Pubblico ufficiale [redacted] Rep. 3334/66 del 09/03/2006 Ipoteca legale derivante da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 num. 602

- Trascrizione del 04/03/2008 Reg. Part. 1657 Reg. Gen. 2510 Pubblico Ufficiale [redacted] a rep. 1697 del 02/11/2007 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

- Trascrizione del 14/05/2008 Reg. Part. 3353 Reg. Gen. 5116 Pubblico Ufficiale [redacted] rep. 671 del 23/04/2008 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili

- Iscrizione del 24/04/2009 Reg. Part. 640 Reg. Gen. 4526 Pubblico Ufficiale [redacted] rep. 23742/66 del 20/04/2009 Ipoteca legale derivante da A Norma art.77 DPR 29/09/1973 num. 602

L'unità commerciale in oggetto attualmente risulta adibita ad attività di Bar a gestione familiare dello stesso proprietario.

Lo stesso proprietario dichiara che gli elementi di arredo esistenti sono di proprietà di terzi, compreso le varie attrezzature per l'esercizio dell'attività e sono in uso allo stesso giusto comodato.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità commerciale in oggetto insieme all'intero complesso immobiliare di cui fa parte, risulta essere stata realizzata in forza alla richiesta e successivo rilascio di una serie di permessi e concessioni edilizie rilasciate nel tempo dal Comune di Massa, quali:

- * Concessione Edilizia N. 89-9-02 del 08/09/1989 e successiva * Variante 91-01-007 del 12/08/1991 - Intestata a [REDACTED]
- * Abitabilità - Aut. N. 10/92 del 24/03/1992 - Intestata a [REDACTED]
- * D.I.A. per Ristrutturazione interna N.58015 del 24/10/2006 Prot. 48693 - Intestato a [REDACTED] (pratica della quale non risulta essere stata data la fine lavori)

Da sopralluogo effettuato il C.T.U. ha inoltre potuto verificare e constatare alcune differenze tra lo stato attuale e di fatto dell'immobile con l'ultimo titolo edilizio richiesto D.I.A. per Ristrutturazione interna N.58015 del 24/10/2006 Prot. 48693.

I lavori eseguiti all'interno del locale commerciale a seguito del suddetto titolo edilizio, (non riguardanti comunque ne l'esterno ne modifiche alla sagoma dell'edificio) hanno portato ad una modifica degli interni, rifacimento dei servizi con la realizzazione di piccoli tramezzi in cartongesso e l'allestimento di nuove attrezzature per l'installazione di un nuovo bancone Bar ed di uno spazio per la preparazione cibi, con una distribuzione interna leggermente diversa rispetto agli elaborati grafici trovati presso gli archivi del Comune di Massa (vedi planimetria allegata relativa allo stato definitivo presunta variante al suddetto DIA con visto ASL del 05/03/2007 fornita dal proprietario ma non trovata in deposito presso gli archivi comunali)

Tali modifiche realizzate con elementi di arredo e tramezzi in cartongesso non sono state indicate su eventuali nuove planimetrie catastali in quanto considerati presumibilmente elementi interni da rimuovere insieme con le attrezzature varie di proprietà di terzi esistenti all'interno del locale a fine attività, o eventualmente comunque sanabili ai sensi delle vigenti normative in materia urbanistica e edilizia nel caso in cui non venissero rimosse.

VALUTAZIONE E STIMA

L'unità immobiliare commerciale in oggetto fa parte di un fabbricato polifunzionale (fabbricato B) come parte di un complesso immobiliare posto nel Comune di Massa, località Marina di Massa, e precisamente in Via Modena n. 17, posta ad una distanza di circa 100 metri dal viale a mare di Marina di Massa ed a poche centinaia di metri dal centro cittadino della stessa località, e ad circa 3 chilometri dal casello



autostradale di Massa. La zona in oggetto risulta essere caratterizzata da un tessuto urbanistico di carattere prettamente turistico ricettivo e residenziale.

Il complesso immobiliare in particolare risulta essere dotato di una buona viabilità di accesso, in allaccio diretto da via Modena al Viale Roma, importante strada di collegamento del Comune di Massa dal viale a mare direttamente al centro urbano di Massa, con ampi parcheggi sul fronte via Modena, lato monte, e da uno spazio uso giardino pubblico sul fronte mare.

Da un punto di vista conservativo, il C.T.U. ha potuto rilevare un ottimo stato di mantenimento dell'intera opera in oggetto, sia per quanto riguarda le varie componenti esterne ed interne di tutta l'unità commerciale.

Considerate le caratteristiche dell'immobile il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo secondo parametri tecnici (mq.) facendo riferimento a precedenti perizie estimative di beni con posizione e caratteristiche similari e ad indagini di mercato presso operatori del settore. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa in oggetto alla stessa possono essere attribuiti i seguenti valori di stima:

- Unità immobiliare costituita da un locale commerciale uso negozio, posto al piano terra di un fabbricato polifunzionale (fabbricato B) facente parte di un complesso immobiliare posto nel Comune di Massa, località Marina di Massa, e precisamente in Via Modena n. 17, suddiviso internamente in vano commerciale e servizi. Il tutto censito all'Ufficio del Territorio di Massa al Foglio n. 149, mappale 387, Sub. 5, P.T., Z.C. 1, Cat. C/1, Classe 7, consistenza 52 Mq, rendita € 1.197,77

Per la quota di 1/1

Superficie lorda vendibile compreso murature,

- Piano terra

Locale Commerciale negozio	56,00 mq x 100% =	56,00mq

		Mq 56,00

Totale Superficie lorda vendibile compreso murature, piano terra 56,00 mq

- Valore piu probabile di mercato attribuibile per zona e caratteristiche varie del fabbricato in oggetto, al metro quadro di Superficie lorda vendibile € 2.900,00 al mq

- Valore piu probabile di mercato del Lotto unico stimato

56,00 mq x 1 x € 2.900,00 al mq € 162.400,00

Totale valore stimato Lotto unico

€ 162.400,00 (Centosessantaduemilaquattrocento/00)



- LOTTO Unico

- 1/1 della piena proprietà di

- Unità immobiliare costituita da un locale commerciale uso negozio, posto al piano terra di un fabbricato polifunzionale (fabbricato B) facente parte di un complesso immobiliare posto nel Comune di Massa, località Marina di Massa, e precisamente in Via Modena n. 17, suddiviso internamente in vano commerciale e servizi . Il tutto censito all'Ufficio del Territorio di Massa al Foglio n. 149, mappale 387, Sub. 5, P.T., Z.C. 1, Cat. C/1, Classe 7 , consistenza 52 Mq, rendita € 1.197,77

Con la formazione dei lotti si è predisposta la relativa ordinanza e relativo bando di vendita (vedi allegati)

Con quanto sopra descritto il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice dell'esecuzione Immobiliare per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Montignoso li 02/05/2015

Il C.T.U.

Piccini Geom. Leonardo



TRIBUNALE DI MASSA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione integrativa

alla

Perizia tecnica estimativa di beni immobili, relativa al Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 88/2008

Promosso da :

[REDACTED]

Creditori iscritti:

[REDACTED]

Contro :

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione
Dott. Elisa Pinna

PREMESSO

- Che il sottoscritto Piccini Geom. Leonardo, nato a Montignoso il 24/06/1970 libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa Carrara al n. 839, con Studio Tecnico in via N. Garbuio 19 a Montignoso (MS), veniva nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe;
- Che all'udienza del 28/01/2015, dopo il giuramento di rito veniva posto al C.T.U. stesso di rispondere al quesito indicato sul "Verbale di giuramento dell'Esperto" nei modi e tempi previsti dalle normative vigenti
- Che dopo aver espletato il proprio incarico con il deposito della Perizia in oggetto, in via telematica presso la Cancelleria del Tribunale di Massa Sezione esecuzioni Immobiliari, allo stesso CTU veniva posto un ulteriore quesito a chiarimento su quanto esposto

Ciò premesso

Il C.T.U., in ossequio al supplemento di incarico ricevuto, nel quale veniva chiesto allo stesso di depositare " una breve relazione integrativa in merito alla quantificazione dei costi per l'eventuale sanatoria delle pareti in cartongesso " dell'immobile oggetto di stima, esaminati di nuovo atti e documenti di causa e dopo aver fatto ulteriori sopralluoghi e ricerche presso pubblici uffici si è messo in grado di redigere quanto segue:

Come già indicato nella perizia già depositata , il C.T.U. , a seguito dei vari sopralluoghi effettuati sul posto , tramite il riscontro con i documenti raccolti in precedenza presso i pubblici uffici, ha

" potuto verificare e constatare alcune differenze tra lo stato attuale e di fatto dell'immobile con l'ultimo titolo edilizio richiesto D.I.A. per Ristrutturazione interna N.58015 del 24/10/2006 Prot. 48693.

I lavori eseguiti all'interno del locale commerciale a seguito del suddetto titolo edilizio,(non riguardanti comunque ne l'esterno ne modifiche alla sagoma dell'edificio) hanno portato ad una modifica degli interni, rifacimento dei servizi con la realizzazione di piccoli tramezzi in cartongesso e l'allestimento di nuove attrezzature per l'installazione di un nuovo bancone Bar ed di uno spazio per la preparazione cibi, con una distribuzione interna leggermente diversa rispetto agli elaborati grafici trovati presso gli archivi del Comune di Massa (vedi planimetria allegata relativa allo stato definitivo presunta variante al suddetto DIA con visto ASL del 05/03/2007 fornita dal proprietario ma non trovata in deposito presso gli archivi comunali)

Tali modifiche realizzate con elementi di arredo e tramezzi in cartongesso non sono state indicate su eventuali nuove planimetrie catastali in quanto considerati presumibilmente elementi interni da rimuovere insieme con le attrezzature varie di proprietà di terzi esistenti all'interno del locale a fine attività, o eventualmente comunque sanabili ai sensi delle vigenti normative in materia urbanistica e edilizia nel caso in cui non venissero rimosse.

Così come richiesto nel supplemento d'incarico ricevuto il C.T.U. dichiara e conferma che le opere in difformità riscontrate all'interno dell'immobile potranno essere sanate ai sensi delle vigenti normative in materia urbanistica con un ammontare di spese pari a;

- Spese ufficio per pratica sanatoria da presentare presso ufficio Urbanistica del Comune di Massa completa di elaborati grafici vari, relazione tecnica ed altro€ 1.000,00 + iva e C.G.
- Spese per aggiornamento catasto con pratica docfa e nuova planimetria catastale
Compreso spese di presentazione€ 700,00 + iva e C.G.
- Spese per oneri sanatoria da versare alla Tesoreria del Comune di Massa

pari ad una penale fissa di€ 1.000,00

Con quanto sopra descritto il C.T.U. ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice dell'esecuzione Immobiliare per eventuali chiarimenti o precisazioni.

Montignoso li 03/01/2016

Il C.T.U.

Piccini Geom. Leonardo