
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **193/2014**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 06-04-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Sorrentino**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE
LOTTO UNICO - EDIFICIO AD
USO COMMERCIALE CON
ANNESSE AREE DI
PERTINENZA**

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso (MS)
Telefono: 0585-349438
Fax: 0585-349438
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Beni in Aulla (Massa Carrara)
Località ALBIANO MAGRA
VIA REPUBBLICA

LOTTO UNICO - EDIFICIO AD USO COMMERCIALE CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA

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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo:

EDIFICIO AD USO COMMERCIALE CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA.

sito in frazione: ALBIANO MAGRA – AULLA (MS), VIA REPUBBLICA

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 48, particella 2081, subalterno 3

Indirizzo: Via Repubblica, piano Primo, comune AULLA (MS), categoria **D/8**, rendita € 5.694,00.

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/12/2010 n. 11092.1/2010 in atti dal 27/12/2010 (protocollo n. MS0138614) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO.

Confini: L'unità immobiliare confina ad ovest con area di cui alla particella n. 2077; a sud con area di cui alla particella n. 2077, con area urbana di medesima proprietà alla particella n. 2228 e con area di pertinenza alla particella 2081 sub. 4; ad est con area di pertinenza alla particella 2081 sub. 4; a nord con area di pertinenza alla particella 2081 sub. 4 e con area urbana di cui alla part. n. 2227 medesima proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 48, particella 2227

Indirizzo: Via Repubblica, comune AULLA (MS), categoria **Area Urbana**, consistenza **431 mq.**

Derivante da: VARIAZIONE del 30/12/2009 n. 11811.1/2009 in atti dal 30/12/2009 (protocollo n. MS0133685) DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Confini: L'unità immobiliare confina a nord con le particelle ai nn. 2226-1553-1552-1551-1550, ad ovest con area alla particella al n. 2077, a sud e ad est con particella al n. 2081 sub. 3 medesima proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]

foglio 48, particella 2228Indirizzo: Via Repubblica, comune AULLA (MS), categoria **Area Urbana**, consistenza **27 mq.**Derivante da: VARIAZIONE del 30/12/2009 n. 11811.1/2009 in atti dal 30/12/2009 (protocollo n. MS0133685) DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.Confini: L'unità immobiliare confina a nord con la particella 2081 della medesima proprietà, a sud con aree alle particelle ai nn. 2077 e 2302.**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Riguardo alla conformità catastale, così come esposto nell'Atto di Pignoramento, si fa presente che per effetto della **VARIAZIONE CATASTALE** del 30/12/2009 n. 11811.1/2009 (protocollo n. MS0133685) – DIVISIONE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, il bene immobile sopra individuato, originariamente ipotecato a favore della [REDACTED], distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS) al **Foglio 48, particella 2, sub. 2, Categoria D/8**, è stato soppresso e tale variazione ha originato i beni distinti al Catasto fabbricati del **Comune di Aulla (MS)** al:

Foglio 48, particella 2081, sub. 3 - Categoria D/8**Foglio 48, particella 2227 – Categoria Area Urbana, Consistenza 431 mq.****Foglio 48, particella 2228 – Categoria Area Urbana, Consistenza 27 mq.**

immobili tutti di proprietà dell'esecutata [REDACTED]

Tenendo conto poi di quanto esposto, e condiviso dalla sottoscritta, nell'Atto di Pignoramento, e cioè che *"la sopra citata variazione catastale appare estremamente carente di precisione in ordine alle intestazioni catastali, al punto tale che per individuare i beni di proprietà della [REDACTED] si è dovuto effettuare la sovrapposizione delle vecchie planimetrie catastali..."*, si è provveduto ad effettuare un accesso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio per avere dai tecnici chiarimenti in merito, nonché per richiedere copia delle planimetrie catastali dei beni soppressi (non depositate agli atti) e farne sovrapposizione con quelle attuali. Si vedano in allegato gli elaborati (planimetria catastale dei subalterni 1 e 2 soppressi ed elaborato planimetrico) redatti dalla sottoscritta al fine della individuazione delle proprietà della [REDACTED] (colorazione in verde).

In seguito all'accesso effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Massa-Carrara si è riscontrato quanto segue:

- l'immobile al **Fg. 48, part. 2081, sub. 3** (fabbricato commerciale con corte, esclusiva) risulta regolarmente intestato alla [REDACTED]
- gli immobili al **Fg. 48, part. 2227 e part. 2228** risultano invece erroneamente intestati a [REDACTED] proprietà per 1/1 per il sub. 1 e alla [REDACTED] proprietà per 1/1 per il sub. 2. Poiché dalla sovrapposizione delle planimetrie catastali appare chiara e distinta la proprietà della [REDACTED] rispetto a quella del [REDACTED] (vedi planimetrie allegate) sarà necessario presentare istanza presso l'Agenzia del Territorio al fine della corretta identificazione degli intestatari.

Si precisa inoltre che i grafici della planimetria catastale inerenti l'immobile in esecuzione corrispondono esattamente allo stato dei luoghi, verificato durante i sopralluoghi.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

I beni immobili oggetto della presente, edificio ad uso commerciale ed aree pertinenziali, sono ubicati in Via Repubblica nella Frazione di **Albiano Magra - Comune di Aulla (MS)**, piccola località (1900 abitanti) che sorge a 45 m. sul livello del mare e dista circa 5,2 km. dal medesimo Comune di Aulla di cui essa fa parte. E' una frazione i cui edifici hanno destinazione d'uso prevalentemente

residenziale e in parte più esigua sono invece destinati ad uso produttivo, commerciale o altro.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: commerciale a traffico locale con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e servizi di urbanizzazione secondaria.

Importanti centri limitrofi: Aulla, S. Stefano Magra, La Spezia.

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali/commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: Zona della Lunigiana.

Attrazioni storiche: Castelli della Lunigiana.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale di S. Stefano Magra a 8 km, Stazione Ferroviaria di Sarzana a 11Km.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato libero, con contratto di locazione. Registrato ad AULLA - AGENZIA DELLE ENTRATE il 27/03/2012 ai nn. 450 Serie 3.

Tipologia contratto: 6+6

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

Note: Si fa presente che l'immobile in esecuzione, composto da un locale ad uso commerciale denominato "Arca 51" diretto allo svolgimento dell'attività di disco pub – ristorante, comprensivo di piazzale antistante e parcheggio esterno, nel giugno 2012 è stato oggetto di incendio e che lo stato dei luoghi ad oggi non è stato ripristinato dopo i danni subiti per cui ad oggi il locale è in stato di abbandono. Il suddetto Contratto di locazione è comunque ancora in essere, anche se la proprietà non percepisce le mensilità stabilite data la situazione di non praticabilità del locale. Il Contratto di Locazione, stipulato nel marzo 2012 tra la [REDACTED], ha durata di anni 6 ed è rinnovabile per periodo ulteriore di sei anni, salvo disdetta da comunicarsi con lettera raccomandata a.r. almeno tre mesi prima.

Il canone convenuto tra le parti è della somma complessiva di € 42.000,00 annuali oltre I.V.A., pari a € 3.5000,00 oltre I.V.A. mensili, da versare in via anticipate entro e non oltre il 1° di ogni mese (si veda copia del Contratto di Locazione in allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** - A favore di [REDACTED]
 [REDACTED], Importo ipoteca: € 1.037.500,00; Importo capitale: € 415.000,00; A rogito di Notaio CHIANCA GENNARO in data 09/12/2003 Rep. n. 28100; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 11/12/2003 ai nn. Reg. Gen. 12593/Reg. Part. 2248.

- **IPOTECA LEGALE** - A favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Importo ipoteca: € 98.172,64; A rogito di EQUITALIA CERIT S.P.A. in data 12/02/2009 Rep. n. 2696/66; Iscritta a MASSA-CARRARA in data 17/02/2009 ai nn. Reg. Gen. 1998/Reg. Part. 238

4.2.2 Pignoramenti:

- **PIGNORAMENTO** a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE; A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI TRIBUNALE DI MASSA in data 16/10/2014 Rep. n. 3510; trascritto a MASSA-CARRARA in data 20/11/2014 ai nn. Reg. Gen. 9505/Reg. Part. 7460.

Nota: Il Pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 232.222,92 oltre agli interessi dall'1/07/2013 al tasso contrattualmente previsto (attualmente al 1,56 % all'anno) nel Contratto di Mutuo fino all'effettivo pagamento oltre alle spese di notifica dell'atto di Precetto ed Accessori.

Si precisa che per effetto della Variazione catastale del 30-12-2009 N. 11811.1/2009 il bene immobile originariamente ipotecato a favore della [REDACTED], distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS) al Foglio 48, particella 2, sub. 2, Categoria D/8, è stato soppresso e tale variazione ha originato i beni distinti al Catasto fabbricati del Comune di Aulla (MS) al: Foglio 48, particella 2081, sub. 3 - Categoria D/8 Foglio 48, particella 2227 - Categoria Area Urbana, Consistenza 431 mq. Foglio 48, particella 2228 - Categoria Area Urbana, Consistenza 27 mq. Immobili tutti di proprietà dell'esecutata [REDACTED]. Si precisa inoltre che, poiché la sopra citata variazione catastale appare estremamente carente di precisione in ordine alle intestazioni catastali, al punto tale che per individuare i beni di proprietà della [REDACTED] si è dovuta effettuare la sovrapposizione delle vecchie planimetrie catastali.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI** a favore di [REDACTED]
 [REDACTED] A rogito di TRIBUNALE di LA SPEZIA in data 29/07/2002 al Rep. n. 1665, trascritto a UFFICIO PROVINCIALE DI MASSA-CARRARA in data 20/09/2002 ai nn. Reg. Gen. 9349/Reg. Part. 6717.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: -
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
fino al 29/07/2002.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal
01/03/2002 al 07/11/2003. In forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI a rogito di
TRIBUNALE DI LA SPEZIA in data 29/07/2002 al Rep. n. 1665 - trascritto a MASSA-CARRARA in data
20/07/2002 ai nn. Reg. Gen. 9349/Reg. Part. 6717.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
[REDACTED] dal 07/11/2003 al 07/11/2003. In forza di atto
di compravendita a rogito di Notaio GENNARO CHIANCA in data 07/11/2003 al Rep. n. 27871/14369
- trascritto a MASSA-CARRARA in data 25/11/2003 ai nn. Reg. Gen. 12036/Reg. Part. 8259.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] al
07/11/2003 ad oggi (attuale proprietario). In forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito di Notaio
GENNARO CHIANCA in data 07/11/2003 al Rep. n. 27872/14370 - trascritto a MASSA-CARRARA in
data 25/11/2003 ai nn. Reg. Gen. 12037/Reg. Part. 8260.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N. 11584 DEL 27/01/1977 - Pratica n. 2041**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CONCESSIONE EDILIZIA

Per lavori: Progetto di Costruzione di un edificio per uso Uffici dell'azienda e mensa personale con
spogliatoi.

Oggetto: nuova costruzione.

NOTE: Alla presente pratica di Concessione Edilizia è susseguita **VARIANTE N. 2601/3352**,
Concessione del 2/10/1981, per SISTEMAZIONE INTERNA DI LOCALI AD USO SPOGLIATOI E MENSA
AZIENDALE. In allegato i grafici del Titolo Abilitativo in oggetto.

Numero pratica: **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività) n. 763/03 Prot. n. 15339 del 6/10/2003**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)**

Per lavori: Cambio di Destinazione d'uso da Produttivo (mensa aziendale e spogliatoi) a
Commerciale (Ristorante-pub).

7.1 Conformità edilizia:**Informazioni in merito alla conformità edilizia:**

Per quanto concerne la **Regolarità Edilizia** si dichiara quanto segue:

- durante il sopralluogo, mediante misurazioni e rilievo fotografico, si è potuta accertare la conformità catastale essendo lo stato dei luoghi esattamente corrispondente alla planimetria catastale agli atti;
- al fine di verificare la conformità edilizia-urbanistica, si è effettuato un primo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla durante il quale sono stati richiesti i **C.D.U.** (Certificati di Destinazione Urbanistica) relativi alle due aree pertinenziali all'edificio e si è eseguita la ricerca dei necessari titoli abilitativi;
- dall'elenco informatizzato delle pratiche edilizie del Comune è risultato che, come ultimo titolo abilitativo, l'unico attestante la conformità edilizia, è stata presentata la succitata pratica **D.I.A. n. 763/03 del 6/10/2003 – Prot. N. 15339** per Cambio di Destinazione d'uso da produttivo (mensa per ex Segnali Allestimenti) a commerciale (Ristorante-Pub per [REDACTED]), ma purtroppo, la medesima pratica, nonostante approfondite ricerche, non è stata rinvenuta presso gli archivi del Comune di Aulla dai tecnici dell'Ufficio comunale;
- mi sono dunque rivolta al legale rappresentante della [REDACTED] per verificare se lo stesso fosse in possesso della copia della pratica in genere trattenuta e conservata dal cliente proprietario, ma lo stesso [REDACTED] ha dichiarato che la copia della pratica in suo possesso da lui conservata all'interno dell'immobile in esecuzione, è andata distrutta durante l'incendio avvenuto nel giugno 2012 e che il tecnico incaricato alla compilazione della pratica stessa non è reperibile in quanto ormai trasferito da anni all'estero ;
- ho provveduto dunque ad effettuare un secondo accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aulla per effettuare ulteriori verifiche ed esaminare le pratiche precedenti a quella in oggetto riguardanti l'edificazione dell'immobile e risalenti all'anno 1977, pratiche che ad ogni modo non attestano la conformità edilizia-urbanistica dell'immobile così come si trova allo stato attuale;
- ho comunque estratto copia, riportata in allegato, dei grafici della succitata **Variante n. 2601/3352, Concessione del 2/10/1981** per "Sistemazione Interna di locali ad uso spogliatoi e mensa aziendale", grafici dimostranti che con il titolo abilitativo disperso (D.I.A. n. 763/03 del 6/10/2003) non sono state apportate modifiche sostanziali e/o strutturali all'immobile in oggetto, bensì solo modiche variazioni nelle partizioni interne.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	SI
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Note sulla conformità:

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione Immobiliare, così come evidenziato nel C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) richiesto dalla sottoscritta e riportato in allegato, secondo le previsioni del Vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Aulla, approvato in data 26/02/1999 con delibera del Consiglio Comunale n. 17 ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 5/95, risultano inserite come segue:

- Nell'articolo 49 del REGOLAMENTO URBANISTICO ai sensi della Legge Regionale n. 5/95 adottato in data 14/12/1998 con delibera di C.C. n. 144, all'interno della U.T.O.E. n. 2, in ZONA PRODUTTIVA ESISTENTE "De" (ESISTENTI), definita come area produttiva esistente, completamente o parzialmente edificata, suscettibile di riordino funzionale o ampliamenti.
- La Variante al P.S. (Piano Strutturale) approvata con delibera di C.C. n. 52 del 14/12/2011, nel confermare tale destinazione urbanistica della zona, rimanda comunque al Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, la definizione dei parametri Planivolumetrici ed Attuativi delle possibilità edificatorie, sulla base peraltro delle indicazioni generali indicate dal P.S. stesso, con particolare riferimento anche alle misure di salvaguardia di cui all'art. 3.
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 14/12/2011 è stata definitivamente approvata la Variante al Piano Strutturale a seguito delle determinazioni conseguenti alle prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza Paritetica Interistituzionale in data 21/10/2009 di cui all'art. 26 della L.R. n. 1/2005 e s.m. relativamente alla delibera di Consiglio Comunale di prima approvazione n. 26 del 14/03/2009. Ne consegue che la Destinazione Urbanistica dell'area dovrà essere sottoposta a nuova pianificazione, a seguito della redazione adozione e approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. n. 65/14, conseguente alla Variante al Piano Strutturale approvata di cui sopra.

Descrizione: EDIFICIO AD USO COMMERCIALE CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA

I beni immobili oggetto della presente, siti nel **Comune di Aulla (MS) – Loc. Albiano Magra**, vengono di seguito più precisamente descritti:

Compendio composto da unità immobiliare costituita da locale ad uso commerciale (disco pub-ristorante) con corte esclusiva (al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, part. 2081, sub. 3 - categoria D/8, Rendita € 5.694,00), unità immobiliare costituita da area urbana (al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, part. 2228 - categoria Area Urbana, Consistenza 27 mq.) e unità immobiliare costituita da area urbana adibita a parcheggio (al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla al Fg. 48, part. 2227 - categoria Area Urbana, Consistenza 431 mq.), sito in Via Repubblica, – Loc. Albiano Magra - Comune di Aulla (MS); l'immobile adibito ad uso commerciale (circa 580 mq.), ubicato al piano primo di un fabbricato edificato su due piani fuori terra, è composto da un grande locale di circa 400 mq. adibito a servizio di ristoro e da altri locali a servizio dell'attività (cucina, guardaroba, servizi igienici, etc.). All'immobile è annessa una corte pertinenziale esclusiva che ha una superficie di circa 1.550 mq.; è parte integrante del compendio in oggetto l'area adibita a parcheggio, a servizio dell'attività commerciale svolta.

Si fa presente che durante il primo accesso e il successivo sopralluogo con rilievo fotografico si è potuto prendere atto che l'immobile in esecuzione è **stato oggetto di incendio** già nel giugno 2012 e che lo stato dei luoghi ad oggi non è stato ripristinato dopo i danni subiti per cui ad oggi il fabbricato è in stato di abbandono.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]Superficie complessiva di circa mq **2.588,00****Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile oggetto di esecuzione, che prima dell'incendio subito era adibito allo svolgimento dell'attività di disco pub – ristorante, fa parte di un fabbricato ad uso commerciale edificato su due piani, con annessa corte esclusiva. Trattasi di una struttura prefabbricata tamponata esternamente con pannelli termici e dotata di infissi in alluminio con vetri termici. La copertura è stata realizzata con isolamento in Leca.

All'ingresso principale dell'immobile si accede tramite una gradinata in marmo, oltre che da una rampa in struttura metallica. Sono presenti anche due scale di servizio all'attività commerciale. Per meglio comprendere la distribuzione interna ed esterna degli immobili in esecuzione si vedano in allegato la planimetria redatta dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati, nonché le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico.

Riguardo alle condizioni generali dell'immobile, così come dimostrato dalla documentazione fotografica in allegato, appare evidente che **lo stato dei luoghi risulta alquanto compromesso in seguito all'incendio subito nel giugno 2012**; pertanto saranno necessari interventi di ripristino e ristrutturazione alle pavimentazioni, ai rivestimenti, nonché agli impianti di servizio al locale. Sebbene l'incendio si sia contenuto all'interno dell'immobile, anche esternamente si è riscontrato uno stato di manutenzione mediocre.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
LOCALE AD USO COMMERCIALE	superf. esterna lorda	580,00	1,00	580,00
CORTE ESCLUSIVA	superf. esterna lorda	1.550,00	1,00	1.550,00
AREA URBANA ALLA PART. 2228	superf. esterna lorda	27,00	1,00	27,00
PARCHEGGIO - AREA URBANA ALLA PART. 2227	superf. esterna lorda	431,00	1,00	431,00
		2.588,00		2.588,00

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, considerato lo stato di conservazione (nel caso specifico valutando i rilevanti danni subiti dall'immobile in seguito all'incendio), viste le quotazioni Immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di MASSA- CARRARA;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di MASSA- CARRARA;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare OMI.

8.3 Valutazione corpi:**EDIFICIO AD USO COMMERCIALE CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
LOCALE AD USO COMMERCIALE	580,00	€ 350,00	€ 232.000,00
CORTE ESCLUSIVA	1.550,00	€ 10,00	€ 15.500,00
AREA URBANA ALLA PART. 2228	27,00	€ 10,00	€ 270,00
PARCHEGGIO - AREA URBANA ALLA PART. 2227	431,00	€ 30,00	€ 12.930,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 260.700,00
Valore corpo	€ 260.700,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 260.700,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 260.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
EDIFICIO AD USO COMMERCIALE CON ANNESSE AREE DI PERTINENZA		2.588,00	€ 260.700,00	€ 260.700,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 260.700,00
---	--------------

Data generazione:
06-03-2016

L'Esperto alla stima
Livia Mascagni