

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **108/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25.07.2018 ore 9.00**

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

Custode Giudiziario: **Silvia Andreani**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRLSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: geometraalbertialessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it

SUBALTERNO 2

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: via della Repubblica snc - Albiano Magra - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: via della Repubblica snc - Albiano Magra - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti:

[REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: via della Repubblica snc - Albiano Magra - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: via della Repubblica snc - Albiano Magra - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: via della Repubblica snc - Albiano Magra - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: via della Repubblica snc - Albiano Magra - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 105.500,00

Prezzo da occupato: € 95.000,00

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Albiano Magra**
via della Repubblica snc

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. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in frazione: Albiano Magra, via della Repubblica snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/1, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] scheda catastale protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED] indirizzo via dell Repubblica, piano T-1, comune Aulla, categoria C/3, classe 3, consistenza 169 MQ, superficie 142 MQ, rendita € 619,70

Derivante da: Variazioni intervenute sull'originario mappale 897 iscritto al N.C.E.U. da epoca anteriore all'01.01.1989. Classamento automatico in atti da 25/03/1991 (n. 114692/1989). Variazione del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni tettoia laboratorio artigianale (n. B01179.1/1999) Variazione nel classamento del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 (n. B01179.1/1999) Variazione toponomastica del 11/10/2002 prot. n. 142204 in atti dal 11/10/2002 variazione di toponomastica (n. 67702.1/2002). Variazione del 20/07/2007 prot. n. MS0089230 in atti dal 20/07/2007 divisione-ristrutturazione (n. 3293.1/2007) Variazione nel classamento del 23/04/2008 prot. n. MS0069455 in atti dal 23/04/2008 variazione di classamento (n. 2593.1/2008). Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: NORD: mappale 1097 SUD: mappale 1097 EST: subalterno 2 OVEST: mappale 1097

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/1, foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] scheda catastale protocollo n° [REDACTED] del [REDACTED] indirizzo via dell Repubblica, piano T-1, comune Aulla, categoria C/3, classe 3, consistenza 74 mq, superficie 60 mq, rendita € 271,35.

Derivante da: Variazioni intervenute sull'originario mappale 897 iscritto al N.C.E.U. da epoca anteriore all'01.01.1989. Classamento automatico in atti da 25/03/1991 (n. 114692/1989). Variazione del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni tettoia laboratorio artigianale (n. B01179.1/1999)

Variazione nel classamento del 09/04/1999 in atti dal 09/04/1999 (n. B01179.1/1999)
Variazione toponomastica del 11/10/2002 prot. n. 142204 in atti dal 11/10/2002
variazione di toponomastica (n. 67702.1/2002) Variazione del 20/07/2007 prot. n.
MS0089230 in atti dal 20/07/2007 divisione-ristrutturazione (n. 3293.1/2007). Variazione
nel classamento del 23/04/2008 prot. n. MS0069455 in atti dal 23/04/2008 variazione di
classamento (n. 2593.1/2008) Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di
superficie

Confini: NORD: mappale 1097 SUD: mappale 1097 EST: mappale 1097 OVEST:
subalterno 1

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED] - proprietà per 1/1 , sezione censuaria Aulla, foglio [REDACTED]
particella [REDACTED] qualità Sem. Irr. arb., classe 1, superficie catastale 37, reddito
dominicale: € 0,19, reddito agrario: € 0,11F

Derivante da: Impianto meccanografico del 20/10/1970 deriva da frazionamento della
particella 541. Frazionamento del 03/04/1985 in atti dal 21/07/1986

Confini: NORD: mappale 1097 SUD: mappale 1261 EST: mappale 1153 OVEST: mappale
1097

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] Irr. arb., classe 4, superficie catastale 809, reddito
dominicale: € 1,46, reddito agrario: € 1,04

Derivante da: deriva da operazioni di inserimento in mappale dell'ampliamento della
particella 1098 a scapito dell'originario mappale 539. Frazionamento del 03/04/1985 in
atti dal 21/07/1986. Tipo mappale del 18/12/1998 in atti dal 18/12/1998 (n.
3191.1/1998).

Confini: NORD: mappale 1156 SUD: mappale 1102 OVEST: mappali 1156 e 1418 EST:
mappali 854 e 1153

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esigua difformità della distruzione degli
spazi interni: SUBALTERNO 1 - mancata raffigurazione grafica della tramezza presente al
piano terreno posta in prossimità del wc. Al piano soppalcato la distribuzione
planimetrica risulta leggermente difforme rispetto alla planimetria catastale (nella
planimetria i due locali risultano simmetrici, invece nello stato di fatto il locale posto sul
versante ovest è leggermente più grande rispetto al locale posto nel versante est).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa
distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Predisposizione e presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi
interni. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Esigua difformità della distruzione degli
spazi interni: SUBALTERNO 2 - mancata raffigurazione grafica della tramezza presente al
piano soppalcato

Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa
distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Predisposizione e presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi
interni. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note sulla conformità catastale: le planimetrie in atti non risultano conformi allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è dislocato nella frazione o località di Albiano Magra che dista circa 5 chilometri dal medesimo comune di Aulla, di cui essa fa parte. Albiano Magra, sorge sulla sponda destra del fiume Magra, presso il confine con la Liguria tra i comuni di Santo Stefano di Magra e Bolano. Le unità immobiliari e le relative pertinenze oggetto della procedura, ricadono in prossimità del viale della Repubblica, principale arteria di collegamento tra i comuni limitrofi. I beni sono situati in una zona amena e appetibile, sufficientemente servita da infrastrutture ed opere di urbanizzazione secondaria. Tale zona, presenta diverse zone abitate: il centro storico, la zona collinare, la zona industriale, lo sviluppo di edifici lungo la provinciale n° 70 detta del Buon Viaggio e il nuovo quartiere dov'è prevista l'espansione urbanistica di Albiano.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: La Spezia, Sarzana.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di La Spezia 8,4 km: Fermata autobus poche centinaia di metri: Casello autostradale La Spezia - Santo Stefano Magra 7,4 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

SUBALTRERNO 1

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data [REDACTED] per l'importo di euro [REDACTED] con cadenza mensile. Registrato a [REDACTED] il [REDACTED]

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Dalle ricerche effettuato dal sottoscritto, il canone di locazione risulta congruo ai prezzi di mercato in essere.

Data di rilascio: [REDACTED] 3

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

SUBALTRERNO 2

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai [REDACTED]
[REDACTED]

- Ipoteca volontaria; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo ; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca legale; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Ipoteca legale ; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

- Ipoteca legale; A favore di [REDACTED] Derivante da: Ipoteca legale ; A rogito di [REDACTED] in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa Carrara in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non presenti

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non presenti

Millesimi di proprietà: Non presenti

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 presente
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Si precisa che sul mappale [redacted] ricade una scrittura privata autenticata dal notaio [redacted] in data [redacted] repertorio [redacted] trascritta in data [redacted] reg. part. [redacted] a favore di [redacted] concedendogli una servitù di passaggio pedonale e carrabile, per una larghezza di ml 2,5 ed una profondità di ml 5.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al [redacted] In forza di Ante Ventennio.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal [redacted] al [redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Massa Carrara, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal [redacted] al [redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Massa Carrara, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal [redacted] ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto a Massa Carrara, in data [redacted] ai nn. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: concessione edilizia in sanatoria n. [redacted] con relativa pratica di completamento o adeguamento n. [redacted]

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Concessione in sanatoria

Numero pratica: D.I.A. N° [redacted]

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività

Per lavori: suddivisione interna locale artigianale con realizzazione di soppalco

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data [redacted] al n. di prot [redacted]

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

7.1 Conformità edilizia:

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal raffronto tra lo stato di fatto e lo stato di progetto dell'ultimo titolo edilizio (D.I.A. del 2007) si riscontrano le seguenti difformità: SUBALTERNO 1 - non risulta presente la tramezza posta al piano terreno posta in prossimità del wc. Al piano soppalcato la distribuzione planimetrica risulta leggermente difforme rispetto allo stato concessionato (nella D.I.A. i due locali risultano simmetrici, invece nello stato di fatto il locale posto sul versante ovest è leggermente più grande rispetto al locale

posto nel versante est)

SUBALTERNO 2 - non risulta presente la tramezza posta al piano soppalcato

Regolarizzabili mediante: Predisposizione e presentazione di pratica C.I.L.A. per opere già eseguite ai sensi dell'Art. 136 della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni. L'intervento non riguarda parti strutturali dell'edificio.

Predisposizione e presentazione pratica CILA per opere già eseguite. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità urbanistica

7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Albiano Magra, via della Repubblica snc

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 26/02/1999
Zona omogenea:	zona DE produttiva esistente
Norme tecniche di attuazione:	art. 49 Aree produttive esistenti
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Descrizione: **Laboratori per arti e mestieri [C3]** di cui al punto **A**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da n° 2 unità immobiliari ad uso laboratorio artigianale, con annesso piazzale antistante di 846 mq. Il fabbricato, posto in prossimità della strada statale è accessibile percorrendo il mappale 1153.

La proprietà risulta delimitata su tutto il perimetro da un cordolo in cemento armato, sormontato da recinzione metallica.

L'immobile è costituito da struttura portante in c.a. con tamponatura in blocchi tipo LECA faccia a vista, esternamente è rifinita con intonaco al civile. I soppalchi sono stati realizzati con struttura metallica.

In adiacenza dell'ingresso dell'unità contraddistinta al subalterno 2 è presente una tettoia in ferro con dimensioni planimetriche di 4 ml x 4ml.

Le unità immobiliari, risultano così suddivise: il laboratorio contraddistinto al subalterno 1 posto sul versante ovest che sviluppa una superficie commerciale di 142 mq, è costituito da un ampio locale al piano terreno con wc, oltre due locali ad uso deposito al piano soppalcato, accessibile da scala a chiocciola interna.

L'unità contraddistinta al subalterno 2, con dimensioni commerciali di circa 60 mq, è formata da un locale al piano terreno con wc, oltre due piccoli locali al piano soppalcato raggiungibile da scala interna.

La corte è adibita in parte ad uso giardino ed in parte ad uso piazzale (come evidenziato nella concessione in sanatoria). Si segnala che un esigua porzione di essa, posta sul versante est risulta destinata a passo carrabile a servizio del mappale 1261. Detta porzione, allo stato attuale, ricade al di fuori della recinzione che delimita la proprietà dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto1/1 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **202,00**

E' posto al piano: Terra e Piano Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1966

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2007

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 5 metri

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Tenuto conto della ristrutturazione avvenuta nel 2007 le condizioni generali dell'immobile, ad un esame visivo macroscopico risultano sufficienti.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello

tipologia: **scorrevole** materiale: **ferro** apertura: **manuale**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio artigianale sub. 1	sup lorda di pavimento	142,00	1,00	142,00
Laboratorio artigianale sub. 2	sup lorda di pavimento	60,00	1,00	60,00
202,00			202,00	

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Albiano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 530

Valore di mercato max (€/mq): 690

Accessori:

Corte esclusiva

Posto al piano Terra

Sviluppa una superficie complessiva di 846 mq

Valore a corpo: € **18.000,00****8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato

il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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 Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: zone limitrofe;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 610,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3] con annessa Corte esclusiva

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Laboratorio artigianale sub. 1	142,00	€ 550,00	€ 78.100,00
Laboratorio artigianale sub. 2	60,00	€ 550,00	€ 33.000,00
Valore Corpo			€ 111.100,00
Valore Accessori			€ 18.000,00
Valore complessivo intero			€ 129.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Laboratori per arti e mestieri [C3] con annessa Corte esclusiva	202,00	€ 129.100,00	€ 129.100,00

8.4 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 disp. del G.E. (min.15%) € 19.365,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.200,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.535,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": **€ 105.500,00**

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": **€ 95.000,00**

Allegati

- Documentazione fotografica
- Visure catastali storiche
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Atto di provenienza
- Contratto di locazione
- Planimetria stato di fatto
- D.I.A. del 2007
- Visure ipotecarie

Data generazione:
04-06-2018

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti