

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **145/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotti 001, 001, 002, 003,  
004, 005**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:**

nata a  
foglio 81, particella 2,  
subalterno 1, indirizzo VIALE VENTI SETTEMBRE n. 179A , piano Terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 9, consistenza 76 m2, superficie 88 m2, rendita € Euro 1.440,50  
foglio 81, particella 2, subalterno 2, indirizzo VIALE VENTI SETTEMBRE n. 179, piano Terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 15 m2, superficie 20 m2, rendita € Euro 330,79

**Bene:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:**

foglio 80, particella 2, subalterno 1, indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana , piano P. Terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 5, consistenza 209, superficie 224, rendita € 2.148,00

**Lotto:** 002

**Corpo:** C

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:**

foglio 80, particella 1198, subalterno 2, indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana, piano Terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 5, consistenza 44 m2, superficie otale: 47 m2, rendita € Euro 452,21

**Lotto:** 003

**Corpo:** D

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:**

foglio 80, particella 1198, subalterno 3, indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana, piano Terra, primo, comune Carrara, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie 140, rendita € Euro 464,81

**Lotto:** 004

**Corpo:** E

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:**

foglio 80, particella 1198, subalterno 4, indirizzo Via Avenza Sarzana snc, piano terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 5, consistenza 41, superficie 48, rendita € 421,38

**Lotto:** 005

**Corpo:** F

**Categoria:** Negozi, botteghe [C1]

**Dati Catastali:**

foglio 80, particella 1198, subalterno 5, indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana, piano Terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 4, consistenza 183 m2, superficie 186 m2, rendita € Euro 1.616,15

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

**Bene:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002

**Corpo:** C

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003

**Corpo:** D

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** E

**Possesso:** Occupato con titolo

**Lotto:** 005

**Corpo:** F

**Possesso:** Libero

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Bene:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

COOPERATIVA

**Lotto:** 002

**Corpo:** C

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 003

**Corpo:** D

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 004

**Corpo:** E

**Creditori Iscritti:**

**Lotto:** 005

**Corpo:** F

**Creditori Iscritti:**

## 5. Comproprietari

**Beni:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

Comproprietari:

**Beni:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 002**

**Corpo: C**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 003**

**Corpo: D**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 004**

**Corpo: E**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

**Lotto: 005**

**Corpo: F**

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO**

#### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:**

**Bene:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto: 001**

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:**

**Corpo:** B  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002

**Corpo:** C  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003

**Corpo:** D  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004

**Corpo:** E  
Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 005

**Corpo:** F  
Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Beni:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002

**Corpo:** C

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003

**Corpo:** D

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004

**Corpo:** E

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 005

**Corpo:** F

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Bene:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002

**Corpo:** C

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003

**Corpo:** D

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**Lotto:** 004

**Corpo:** E

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 005

**Corpo:** F

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Viale XX settembre 179 A/B - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 120.560,78

**Prezzo da occupato:** € 89.329,72

**Bene:** Via Provinciale Avenza Sarzana snc - Avenza - Carrara (Massa Carrara) - 54033

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 125.824,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002

**Prezzo da libero:** € 38.470,63

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003

**Prezzo da libero:** € 99.805,09

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004

**Prezzo da libero:** € 49.407,00

**Prezzo da occupato:** € 30.311,24

**Lotto:** 005

**Prezzo da libero:** € 102.948,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Carrara (Massa Carrara)**  
Località/Frazione **Avenza**  
Via Provinciale Avenza Sarzana 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: B.

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: )

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: to a , foglio 80, particella 2, subalterno 1, indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana , piano P. Terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 5, consistenza 209, superficie 224, rendita € 2.148,00

**Note sulla conformità catastale: Dall'indagine eseguite presso il N.C.E.U. di Massa Carrara si può affermare che il bene immobile è conforme planimetricamente alla documentazione catastale depositata.**

A parere dello scrivente si riporta che : viste le caratteristiche del bene sarebbe più corretta una classificazione catastale C/3 (Laboratori per arti mestieri) in sostituzione della attuale C/1 (negozi e botteghe).

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Avenza è a metà strada fra la zona montana e il mare, trovandosi tra Carrara, da cui dista circa 5 km, e Marina di Carrara, a soli 2 km. Il territorio è pianeggiante, il comprensorio è delimitato ad ovest dal torrente Parmignola, che segna anche il confine tra le regioni Toscana e Liguria, e ad est dal torrente Lavello. Il territorio della frazione è materialmente diviso in due parti dal torrente Carrione. L'area ha subito nel corso degli anni settanta un'importante opera di bonifica, cui è conseguito lo sviluppo dell'edilizia popolare e residenziale, diventando una delle aree più densamente abitate del comune. Storicamente Avenza si è sviluppata in prossimità del tracciato della via Aurelia che è stata poi integrata dal viale XX Settembre, direttrice che taglia diagonalmente il territorio in direzione monti - mare. Ad Avenza si trova anche la stazione ferroviaria (Carrara-Avenza), posta lungo la dorsale Tirrenica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** montagna Alpi Apuane, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara, torre di Castruccio.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, bus. 0.7 km, Autostrada A12 circa 3 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

### 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 giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4167/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 5.125.743,25 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3050/388

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 3.099.999,00 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Entrate - Territorio- Massa Cararra in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 306.551,92; Importo capitale: € 306.551,92 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Modena del 04.12.2014 Rep 11450/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 1.113.045,65 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2014 ai nn. 10478/1108

- Ipoteca giudiziale annotata contro ..... derivante da: Decreto  
Ingiuntivo Tribunale di Modena del 04.12.2014 Rep 11450/2014; Importo  
ipoteca: € 1.245.000,00; Importo capitale: € 1.244.712,55 ; Iscritto/trascritto a  
Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data  
12/12/2014 ai nn. 10370/1095

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di .....  
..... derivante da: Atto di Pignoramento  
Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa del 11-11-2016 Rep. 3216/2016  
iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data 13/12/2016 ai nn. 11321/8212;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione  
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.D.

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi del DM 192 / 2005 e ss.mm.ii si dovrà dotare  
l'immobile di APE.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di  
denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa  
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di  
Massa Carrara, in data 12/02/2001, ai nn. 775/1129.  
Note: Erede unico il figlio. Il coniuge ..... rinuncia con atto del Notaio  
.....  
30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di  
denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa  
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio ..... , in data  
01/12/2000, ai nn. 26284; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in  
data 16/12/2000, ai nn. 11588/7786.  
Note: A favore del predetto ..... ontra ..... riguardante però  
immobili non oggetto dell'esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** ..... **proprietario/i ante ventennio ad oggi** (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di  
successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante  
dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in  
data 21/11/2014, ai nn. 9633/7582.  
Note: Erede unico il figlio. Il coniuge ..... rinuncia con atto del Notaio  
.....  
data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità edilizia:**

Allo stato attuale si può dichiarare la conformità edilizia. Si riporta che l'unità è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

**7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Norme tecniche di attuazione:	variante Delib. N° 37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015) TITOLO III CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI. Art. 9 - Definizione degli interventi edilizi. Comma b" ristrutturazione edilizia". Sottocategorie di riferimento: r1 "ristrutturazione semplice"; r2 "adeguamento igienico funzionale"; r3 "recupero sottotetto"; ru4 "sostituzione". TITOLO IV DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO. Art. 10 - Disciplina degli immobili. Comma 3 ". Edifici esistenti classificati "R6 edifici esistenti disomogenei da sostituire per una ricomposizione tipomorfologica del tessuto edilizio di appartenenza. Sottocategoria R6b.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Delibera n° 64 del 06/08/2004
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note generali sulla conformità:**

in base al RU vigente e al uso si ritiene conforme urbanisticamente.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto B

**DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.**

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 001 è di tipo economico, si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo. Sorge nella zona residenziale di Avenza (frazione del Comune di Carrara) a sud del centro urbano di Carrara e a nord rispetto all'insediamento costiero di Marina di Carrara. Al piano terra è composto da 4 unità immobiliari di varie dimensioni a destinazione commerciale e artigianale; al piano primo, con accesso da atrio di pertinenza su via Provinciale, è l'immobile residenziale con ampia terrazza esterna, caratterizzata da un grado di rifinitura economico.

L'edificio nel complesso occupa una superficie planimetrica quadrangolare, libero su tre lati e con differenti livelli altimetrici in copertura.

La copertura è piana per la maggior parte della superficie, tranne che nell'area occupata dall'unità a nord-est del lotto che è invece a doppia falda.

La facciata presenta una finitura a intonaco di colore crema. Mediocre è lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio.

**DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI.**

Il lotto 01 è posto al piano terra nell'angolo estremo nord-ovest del fabbricato di cui fa parte. L'accesso avviene da due aperture carrabili poste su Via Provinciale, il locale, allo stato attuale, è idoneo a ospitare una officina meccanica con annessa area lavaggio e piccolo ufficio accettazione.

L'unità immobiliare è sostanzialmente un grande spazio aperto di circa 210 m<sup>2</sup> netti dove si collocano due ambienti (WC attrezzato con doccia e servizi di circa 3 m<sup>2</sup> netti, ufficio accettazione di circa 6 m<sup>2</sup> netti) che di fatto delimitano l'area utilizzata a suo tempo per il lavaggio auto (Vedi allegato "Relazione Fotografica").

La copertura è piana con struttura portante di profilati metallici, sulla superficie sono presenti 4 lucernari che garantiscono una illuminazione aerea degli ambienti sottostanti. La pavimentazione è di tipo industriale in cemento.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **224,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01.09.1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Senza numero civico; ha un'altezza utile interna di circa m. 4.7

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

lo stato conservativo e manutentivo è mediocre, e rispecchia la situazione generale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto 01.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

Copertura

tipologia: **a falda singola** materiale: **tavi in acciaio + tavelloni in laterizio** condizioni: **da ristrutturare**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **scarse**

Travi materiale: **acciaio** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **ferro** protezione: **inesistente** condizioni: **da normalizzare**

Manto di copertura materiale: **Tavelloni** coibentazione: **guaina bituminosa** condizioni: **da ristrutturare**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **intonaco tradizionale** condizioni: **scarse**

Pavim. Interna materiale: **cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **ante scorrevoli** materiale: **ferro e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **Documentazione di conformità non esibita al sottoscritto CTU**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
--	----

Esistenza carri ponte	NO
-----------------------	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Officina Meccanica	sup lorda di pavimento	224,00	1,00	224,00
		<b>224,00</b>		<b>224,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

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

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni e ricerche web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (stima sintetica comparativa parametrica)



### 1. Fonti dirette

Il confronto con gli operatori immobiliari della zona, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata.

A fronte delle domande formulate e delle informazioni acquisite, si riporta che:

- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti;
- il numero delle compravendite degli spazi ad uso di laboratori per arti e mestieri è sostanzialmente invariato dai 4 semestri precedenti;
- discreta è la proposta sul mercato immobiliare locale di spazi per "attività di laboratorio" liberi;
- negli anni si è affermata la tendenza (anche grazie a nuovi regolamenti edilizi/urbanistici) a decentrare attività lavorative, quali officine meccaniche e laboratori artigianali, verso aree di nuova o più recente edificazione e omogeneizzate per tali attività a discapito quindi delle zone centrali della frazione verso la quale si prediligono residenza e commercio.

Dal confronto con gli operatori immobiliari della zona, dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato a corpo: 160.000,00 €

### 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/m<sup>2</sup>, e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:  
1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA", Codice zona C2, Microzona catastale n. 2.

## 1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 145 / 2016

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale C1 (Negozzi e Botteghe); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo NORMALE le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2016 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 €/m<sup>2</sup> e un massimo di euro 1.850,00 €/m<sup>2</sup>.

Tuttavia l'accatastamento come "Negozzi/botteghe", a parere dello scrivente CTU, non rispecchia le peculiarità del bene in esame che sembrerebbe più opportuno ricondurre alla categoria catastale C3\* (Laboratori per Arti e Mestieri). L'organizzazione spaziale e le dotazioni riconducono ad attività lavorative di tipo artigianale, quali officine meccaniche.

*\*Definizione Categoria C3: Nella categoria «C/3» (laboratori per arti e mestieri), si comprenderanno i locali - costituenti unità immobiliari - nei quali gli artigiani (ad esempio, calzolai, fabbri, falegnami, pellicciai, tipografi, vetrai, ecc.) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati in prodotti vendibili, nonché quei locali dove viene esercitata l'attività a "carattere artigianale", quale, ad esempio, quella di meccanico per riparazione di automezzi, di carrozziere o di elettrauto.*

Per gli immobili situati nella zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA ", Codice zona C2, Microzona catastale n.2 che rientrano in categoria C3, LABORATORI, in uno stato conservativo NORMALE, le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2016 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 690,00 €/mq e un massimo di euro 920,00 €/mq.

Si evidenzia che: lo stato di conservazione del lotto è mediocre, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima, la posizione commerciale-produttiva è "scadente", mancano idonei spazi esterni di pertinenza adatti a soddisfare le esigenze di manovra dei mezzi. Una maggiore appetibilità e singolarità sul mercato immobiliare locale, soprattutto per interventi di natura imprenditoriale, è data dalle possibilità previste dal vigente Regolamento Urbanistico che per l'intero fabbricato (e quindi non per le unità immobiliari considerate singolarmente) prevede la possibilità di effettuare un intervento di "sostituzione" (Vedi NTA 2015 art. 9,10 e punto 7.2) che consente la demolizione e ricostruzione assegnando nuovi parametri urbanistici, edilizi e tipologici (con possibilità di trattare incrementi %).

In base alle considerazioni sopra si decide d'impiegare come valore di vendita quello minimo.

Valore bene oggetto di stima al m<sup>2</sup>: 690,00 €/m<sup>2</sup>

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati con i due differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo intero Lotto 1 =  $(V1 + V2) / 2$

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Carrara.

**8.3 Valutazione corpi:****B. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Officina Meccanica	224,00	€ 690,00	€ 154.560,00
			€ 154.560,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 157.280,00
Valore Corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 157.280,00
Valore complessivo intero			€ 157.280,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 157.280,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
B	Negozi, botteghe [C1]	224,00	€ 157.280,00	€ 157.280,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 31.456,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 125.824,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 125.824,00

## Lotto: 002

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: C.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza  
Sarzana snc

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:                      Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:                      ato a  
80, particella 1198, subalterno 2, indirizzo Via Provinciale Avenza sarzana, piano terra,  
comune Carrara, categoria C/1, classe 5, consistenza 44 m2, superficie totale: 47 m2,  
rendita € Euro 452,21

#### Note sulla conformità catastale:

Dall'indagine eseguite presso il N.C.E.U. di Massa Carrara si può affermare che il bene  
immobile è conforme alla documentazione catastale depositata.

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

Non specificato

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Avenza è a metà strada fra la zona montana e il mare, trovandosi tra Carrara, da cui  
dista circa 5 km, e Marina di Carrara, a soli 2 km. Il territorio è pianeggiante, il  
comprendorio è delimitato ad ovest dal torrente Parmignola, che segna anche il confine  
tra le regioni Toscana e Liguria, e ad est dal torrente Lavello. Il territorio della frazione è  
materialmente diviso in due parti dal torrente Carrione. L'area ha subito nel corso degli  
anni settanta un'importante opera di bonifica, cui è conseguito lo sviluppo dell'edilizia  
popolare e residenziale, diventando una delle aree più densamente abitate del  
comune. Storicamente Avenza si è sviluppata in prossimità del tracciato della via Aurelia  
che è stata poi integrata dal viale XX Settembre, direttrice che taglia diagonalmente il  
territorio in direzione monti - mare. Ad Avenza si trova anche la stazione ferroviaria  
(Carrara-Avenza), posta lungo la dorsale Tirrenica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** montagna Alpi Apuane, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara, torre di Castruccio.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, bus. 0.7 km, Autostrada A12 circa 3  
Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### Opponibilità ai terzi:

### 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 giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4167/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 5.125.743,25 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3050/388

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 3.099.999,00 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 306.551,92; Importo capitale: € 306.551,92 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Modena del 04.12.2014 Rep 11450/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 1.113.045,65 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2014 ai nn. 10478/1108

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_  
COOPERATIVA contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Atto di Pignoramento  
Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa del 11-11-2016 Rep. 3216/2016  
iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/12/2016 ai nn. 11321/8212;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.D.

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi del DM 192 / 2005 e ss.mm.ii si dovrà dotare l'immobile di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** No

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 12/02/2001, ai nn. 775/1129  
Note: Erede unico il figlio. Il coniuge \_\_\_\_\_ rinuncia con atto del Notaio \_\_\_\_\_ data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio \_\_\_\_\_ in data 01/12/2000, ai nn. 26284; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 16/12/2000, ai nn. 11588/7786.  
Note: A favore del predetto \_\_\_\_\_ entro \_\_\_\_\_ riguardante però immobili non oggetto dell'esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ id oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 21/11/2014, ai nn. 9633/7582.  
Note: Erede unico il figlio. Il coniuge \_\_\_\_\_ rinuncia con atto del Notaio \_\_\_\_\_ data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392

**7. PRATICHE EDILIZIE:****7.1 Conformità edilizia:****Negozi, botteghe [C1]****Note sulla conformità edilizia:****Allo stato attuale si può dichiarare la conformità edilizia. Si riporta che l'unità è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.****7.2 Conformità urbanistica:****frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Norme tecniche di attuazione:	variante Delib. N° 37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015) TITOLO III CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI. Art. 9 - Definizione degli interventi edilizi. Comma b" ristrutturazione edilizia". Sottocategorie di riferimento: r1 "ristrutturazione semplice"; r2 "adeguamento igienico funzionale"; r3 "recupero sottotetto"; ru4 "sostituzione". TITOLO IV DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO. Art. 10 - Disciplina degli immobili. Comma 3 ". Edifici esistenti classificati "R6 edifici esistenti disomogenei da sostituire per una ricomposizione tipomorfologica del tessuto edilizio di appartenenza. Sottocategoria R6b.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Delibera n° 64 del 06/08/04
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note generali sulla conformità:****in base al RU vigente e al uso si ritiene conforme urbanisticamente.**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **C**

**DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.**

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 001 è di tipo economico, si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo. Sorge nella zona residenziale di Avenza (frazione del Comune di Carrara) a sud del centro urbano di Carrara e a nord rispetto all'insediamento costiero di Marina di Carrara. Al piano terra è composto da 4 unità immobiliari di varie dimensioni a destinazione commerciale e artigianale; al piano primo, con accesso da atrio di pertinenza su via Provinciale, è l'immobile residenziale con ampia terrazza esterna, caratterizzata da un grado di rifinitura economico.

L'edificio nel complesso occupa una superficie planimetrica quadrangolare, libero su tre lati e con differenti livelli altimetrici in copertura.

La copertura è piana per la maggior parte della superficie, tranne che nell'area occupata dall'unità a nord-est del lotto che è invece a doppia falda.

La facciata presenta una finitura a intonaco di colore crema. Mediocre è lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio

**DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI.**

Il lotto 02 è posto al piano terra del fabbricato di cui è parte, l'affaccio e l'accesso è lungo la via Provinciale. Il locale è adatto a ospitare una attività di tipo commerciale, è costituito da 2 ambienti e servizio WC per un totale di circa 46 m<sup>2</sup> netti, lo spazio principale, area esposizione/vendita è di circa 32 m<sup>2</sup> netti e si caratterizza per la presenza di un banco vendita di legno e vetro (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. 5); l'altro ambiente di circa 11 m<sup>2</sup> netti, è collegato direttamente con il vano principale, non dispone di aperture verso l'esterno ed è idoneo ad un'utilizzo come magazzino/ripostiglio a servizio dell'attività commerciale. Tramite disimpegno, di circa 1,4 m<sup>2</sup> netti, dall'ambiente principale si accede al servizio WC di circa 2,3 m<sup>2</sup> netti e privo di aperture finestrate.

La pavimentazione è realizzata in pannelli di laminato effetto legno, le pareti hanno finitura ad intonaco di gesso da interni e tinteggiatura bianca (Vedi allegato "Relazione Fotografica").

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Residenza: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.2

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

lo stato conservativo e manutentivo è mediocre, e rispecchia la situazione generale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto 02.



**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	47,00	1,00	47,00
		47,00		47,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni e ricerche web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (stima sintetica comparativa parametrica e per capitalizzazione del reddito).

**1. Fonti dirette**

Il confronto con gli operatori immobiliari della zona, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata.

A fronte delle domande formulate e delle informazioni acquisite, si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, nell'area della frazione di Avenza si osserva una maggiore predisposizione alla locazione dei locali commerciali piuttosto che all'acquisto (dato, questo, che va in controtendenza rispetto alla media Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti
- il numero delle compravendite degli spazi commerciali è sostanzialmente invariato dai 4 semestri precedenti;
- nella zona della frazione in cui è collocato il bene si registra una diminuzione di attività commerciali. Questo risulta legato anche alla chiusura degli esercizi commerciali esistenti e alla mancanza di nuove attività avviate al posto delle precedenti.;
- ampia proposta sul mercato immobiliare locale di spazi commerciali liberi e offerti soprattutto in locazione.

Dal confronto con gli operatori immobiliari della zona e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato a corpo: 50.000,00 €

## 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/m<sup>2</sup>, e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:  
1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA", Codice zona C2, Microzona catastale n.2.

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale C1 (Negozzi e Botteghe); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo NORMALE le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2016 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 €/mq e un massimo di euro 1.850,00 €/mq.

Si evidenzia che: lo stato di conservazione del lotto è mediocre, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima, la posizione commerciale è "scadente", così come le finiture e la dotazione tecnica degli impianti, priva anche delle certificazioni di conformità necessarie. Una maggiore appetibilità e singolarità sul mercato immobiliare locale, soprattutto per interventi di natura imprenditoriale, è data dalle possibilità previste dal vigente Regolamento Urbanistico che per l'intero fabbricato (e quindi non per le unità immobiliari considerate singolarmente) prevede la possibilità di effettuare un intervento di "sostituzione" (Vedi NTA 2015 art. 9,10 e punto 7.2) che consente la demolizione e ricostruzione assegnando nuovi parametri urbanistici, edilizi e tipologici (con possibilità di trattare incrementi %).

Sulla base delle considerazioni sopra si decide d'impiegare come valore di vendita quello minimo.

Valore bene oggetto di stima al m<sup>2</sup>: 1.050,00 €/m<sup>2</sup>

La terza valutazione sul bene è eseguita sulla base delle redditività mensili, canoni di locazione. Si considerano i valori di locazione forniti sulle basi dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2016 zona zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA", Codice zona C2, Microzona catastale n.2, e si utilizza come valore di riferimento quello medio tra il massimo e minimo capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Valore unitario medio di locazione = 11.25 €/m<sup>2</sup>

R lordo annuo = 6.345,00 €/anno

Saggio Annuo di capitalizzazione  $r = 0,1355^*$

*\*Nel calcolo si è considerato eventuali caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio  $r$ , (incrementi e decrementi legati a eventuali manutenzioni ordinarie/straordinarie, età dell'edificio, centralità rispetto all'area urbana....) seguendo le classificazioni fornite da di Orefice.*

Formula adottata per il calcolo del valore (V) del bene immobiliare:  $V = R \text{ lordo annuo} / r$

V = valore capitale del lotto

R = reddito

r = saggio annuo di capitalizzazione.

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 3 valori individuati con i tre differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo intero Lotto 2 =  $(V1 + V2 + V3) / 3$

## 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 Comune di Carrara.

**8.3 Valutazione corpi:**

**C. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Commerciale	47,00	€ 1.050,00	€ 49.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.350,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del			€ 46.826,57
Valore Corpo			€ 48.088,28
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 48.088,28
Valore complessivo diritto e quota			€ 48.088,28

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	Negozi, botteghe [C1]	47,00	€ 48.088,28	€ 48.088,28

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 9.617,66
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 38.470,63
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 38.470,63

**Lotto: 003**

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: D.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Avenza, Via Provinciale  
Avenza Sarzana snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di \_\_\_\_\_ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ Residenza: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ ato a \_\_\_\_\_ o  
80, particella T198, subalterno 3, indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana, piano  
Terra, primo, comune Carrara, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie  
140, rendita € Euro 464,81

**Note sulla conformità catastale: Dall'indagine eseguite presso il N.C.E.U. di Massa  
Carrara si può affermare che il bene immobile è conforme alla documentazione  
catastale depositata.**

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

Avenza è a metà strada fra la zona montana e il mare, trovandosi tra Carrara, da cui dista circa 5 km, e Marina di Carrara, a soli 2 km. Il territorio è pianeggiante, il comprensorio è delimitato ad ovest dal torrente Parmignola, che segna anche il confine tra le regioni Toscana e Liguria, e ad est dal torrente Lavello. Il territorio della frazione è materialmente diviso in due parti dal torrente Carrione. L'area ha subito nel corso degli anni settanta un'importante opera di bonifica, cui è conseguito lo sviluppo dell'edilizia popolare e residenziale, diventando una delle aree più densamente abitate del comune. Storicamente Avenza si è sviluppata in prossimità del tracciato della via Aurelia che è stata poi integrata dal viale XX Settembre, direttrice che taglia diagonalmente il territorio in direzione monti - mare. Ad Avenza si trova anche la stazione ferroviaria (Carrara-Avenza), posta lungo la dorsale Tirrenica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** montagna Alpi Apuane, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara, torre di Castruccio.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, bus. 0.7 km, Autostrada A12 circa 3 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

#### Opponibilità ai terzi:

### 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 giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep  
4167/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 5.125.743,25 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3050/388

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del  
23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 306.551,92; Importo capitale: €  
306.551,92 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep  
4166/2014; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 3.099.999,00 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Modena del  
04.12.2014 Rep 11450/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: €  
1.113.045,65 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2014 ai nn. 10478/1108

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Atto di Pignoramento

Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa del 11-11-2016 Rep. 3216/2016  
iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data 13/12/2016 ai nn. 11321/8212;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: no

**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 Presente

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi del DM 192 / 2005 e ss.mm.ii si dovrà dotare l'immobile di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 12/02/2001, ai nn. 775/1129

Note: Erede unico il figlio. Il coniuge \_\_\_\_\_ rinuncia con atto del Notaio \_\_\_\_\_ in data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio \_\_\_\_\_ , in data 01/12/2000, ai nn. 26284; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 16/12/2000, ai nn. 11588/7786.

Note: A favore del predetto \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ , riguardante però immobili non oggetto dell'esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 21/11/2014, ai nn. 9633/7582.

Note: Erede unico il figlio. Il coniuge \_\_\_\_\_ rinuncia con atto del Notaio \_\_\_\_\_ data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392



## 7. PRATICHE EDILIZIE:

## 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Note sulla conformità edilizia:

Allo stato attuale si può dichiarare la conformità edilizia. Si riporta che l'unità è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

## 7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Norme tecniche di attuazione:	variante Delib. N° 37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015) TITOLO III CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI. Art. 9 - Definizione degli interventi edilizi. Comma b" ristrutturazione edilizia" .Sottocategorie di riferimento: r1 "ristrutturazione semplice" ; r2 "adeguamento igienico funzionale"; r3 "recupero sottotetto";ru4 "sostituzione". TITOLO IV DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO. Art. 10 - Disciplina degli immobili. Comma 3 ". Edifici esistenti classificati "R6 edifici esistenti disomogenei da sostituire per una ricomposizione tipomorfologica del tessuto edilizio di appartenenza. Sottocategoria R6b.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Delibera n° 64 del 06/08/04
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note generali sulla conformità:

in base al RU vigente e al uso si ritiene conforme urbanisticamente.

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **D**

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 001 è di tipo economico, si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo. Sorge nella zona residenziale di Avenza (frazione del Comune di Carrara) a sud del centro urbano di Carrara e a nord rispetto all'insediamento costiero di Marina di Carrara. Al piano terra è composto da 4 unità immobiliari di varie dimensioni a destinazione commerciale e artigianale; al piano primo, con accesso da atrio di pertinenza su via Provinciale, è l'immobile residenziale con ampia terrazza esterna, caratterizzata da un grado di rifinitura economico.

L'edificio nel complesso occupa una superficie planimetrica quadrangolare, libero su tre lati e con differenti livelli altimetrici in copertura.

La copertura è piana per la maggior parte della superficie, tranne che nell'area occupata dall'unità a nord-est del lotto che è invece a doppia falda.

La facciata presenta una finitura a intonaco di colore crema. Mediocre è lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI.

Il lotto 003 è posto al piano primo del fabbricato di appartenenza, l'accesso avviene tramite atrio privato dalla via Provinciale.

Dall'atrio d'ingresso, tramite scala a tripla rampa che collocandosi centralmente funge da elemento di disimpegno per i vari ambienti, si accede direttamente all'appartamento superiore che è così composto: cucina di circa 15,7 m<sup>2</sup> netti, soggiorno di circa 16,3 m<sup>2</sup> netti, ampio ambiente di disimpegno verso le camere da letto di circa 10,3 m<sup>2</sup> netti, due camere doppie/matrimoniali con doppio affaccio finestrato di circa 16 m<sup>2</sup> netti ciascuna (Vedi allegati "Relazione Fotografica" e "Planimetria dello stato attuale dei luoghi").

Al piano mezzanino, a nord, con accesso direttamente dal vano scala, è collocato il bagno finestrato di circa 8 m<sup>2</sup> netti attrezzato con servizi igienici e vasca da bagno, il rivestimento è in piastrelle ceramiche di tonalità blu (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. 7, 8).

Dalla cucina, tramite porta finestra, si accede a un'ampia superficie terrazzata di circa 86 m<sup>2</sup> netti, il piano della superficie è realizzato con rivestimento bituminoso impermeabilizzante, il muro parapetto è in muratura con finitura ad intonaco (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n.20, 21, 22).

La copertura dell'appartamento è piana con guaina bituminosa impermeabilizzante e relativi pluviali esterni per lo smaltimento delle acque meteoriche (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. E1, E2).

Il grado di finitura interno ed esterno, così come le dotazioni impiantistiche, sono di tipo semplice ed economico.

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ - Residenza: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **219,00**

E' posto al piano: terra e Primo

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01-09-1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.4 m

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

lo stato conservativo e manutentivo è mediocre, e rispecchia la situazione generale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto 03.

**Caratteristiche descrittive:  
Caratteristiche strutturali:**

Balconi	condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> condizioni: <b>pesime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>Tavelloni</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pareti esterne	coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>Intonaco tradizionale</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>Documentazione di conformità non esibita al CTU</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>documentazione di conformità non esibita al CTU</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto tradizionale con caldaia a metano, combinata per produzione ACS. Modello "joannes pininfarina mg 20". Sistema di diffusione con termosifoni in alluminio.
Potenza nominale	25 Kw
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto termico non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di: 1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali.  
2. Superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie esclusive: - di ornamento, terrazzo, balcone (coeff. omogeneizzazione nella misura del 30%, fino a m<sup>2</sup>25; nella misura del 10%, per la quota eccedente m<sup>2</sup>25 )

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	126,00	1,00	126,00
Terrazzo 1	sup lorda di pavimento	90,00	0,10	9,00
Balcone 1	sup lorda di pavimento	3,00	0,30	0,90
		219,00		135,90

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (stima sintetica comparativa parametrica).

#### 1. Fonti dirette

Il confronto con gli operatori immobiliari della zona, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata. A fronte delle domande formulate e delle informazioni acquisite, si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, nell'area della frazione di Avenza si osserva una maggiore predisposizione all'acquisto piuttosto che alla locazione di beni residenziali (dato, questo, che va in linea con la media Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti;
- il numero delle compravendite degli immobili ad uso abitativo è sostanzialmente invariato dai 2 semestri precedenti;
- ampia è la proposta sul mercato immobiliare locale di immobili ad uso abitativo di varie metrature liberi e in uno stato manutentivo migliore;
- una migliore stabilità del prezzo delle abitazioni, che dopo importanti ribassi, non sembra allo stato attuale destinato a ulteriori limature.

Dal confronto con gli operatori immobiliari della zona, e dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato a corpo: 120.000,00 €

#### 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio*, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I

valori unitari di mercato sono espressi in €/m<sup>2</sup>, e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali.

2. Superficie omogeneizzata delle pertinenze accessorie esclusive:

- di ornamento, terrazzo, balcone (coeff. omogeneizzazione nella misura del 30%, fino a m<sup>2</sup> 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente m<sup>2</sup> 25)

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA", Codice zona C2, Microzona catastale n.2. L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A4 (Abitazioni di tipo Popolare); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, "Abitazioni di tipo economico" in uno stato conservativo NORMALE le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2016 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 €/m<sup>2</sup> e un massimo di euro 1.550,00 €/m<sup>2</sup>

Si evidenzia che: lo stato di conservazione del lotto è scadente, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima, scadente è la dotazione tecnica degli impianti, priva anche delle certificazioni di conformità necessarie, modesto è il livello delle finiture e delle caratteristiche costruttive.

Una maggiore appetibilità e singolarità sul mercato immobiliare locale, soprattutto per operazioni di natura imprenditoriale, è data dalle possibilità previste dal vigente Regolamento Urbanistico che per l'intero fabbricato (e quindi non per le unità immobiliari considerate singolarmente) prevede la possibilità di effettuare un intervento di "sostituzione" (Vedi NTA 2015 art. 9,10 e punto 7.2) che consente la demolizione e ricostruzione assegnando nuovi parametri urbanistici, edilizi e tipologici (con possibilità di trattare incrementi %).

In base alle considerazioni sopra si decide d'impiegare come valore di vendita al m<sup>2</sup> quello medio tra il massimo e il minimo di 1.300,00 €/m<sup>2</sup>. Il valore di vendita individuato fa riferimento a uno stato conservativo NORMALE. Tale valore non corrisponde però allo stato effettivo del bene oggetto di stima, che è in realtà scadente.

Per disporre di una quotazione coerente con la condizione attuale dell'immobile si utilizzano quindi dei "coefficienti correttivi qualitativi" basati sulle caratteristiche intrinseche, estrinseche e posizionali del bene.

Si decide di utilizzare i coefficienti delle tabelle del "Consulente Immobiliare". Dato che i coefficienti si applicano su quotazioni al nuovo o recentemente ristrutturato si va ad individuare la quotazione OMI per uno stato conservativo OTTIMO, seguendo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio.

<i>Attribuzione punti di merito</i>	<i>Coefficiente</i>
- Caratteristiche estrinseche	1
- Caratteristiche intrinseche	0.50
- Caratteristiche posizione intrinseche	1
- Coefficiente di sintesi	0,50
Valore di riferimento €/m <sup>2</sup> (stato conservativo ottimo)	1.690,00
Valore bene oggetto di stima €/m <sup>2</sup>	<u>845,00</u>

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati con i tre differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo intero Lotto 1 = (V1 + V2 +) / 2

## 8.2 Fonti di informazione:

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara.

## 8.3 Valutazione corpi:

### D. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unifario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione	126,00	€ 845,00	€ 106.470,00
Terrazzo 1	9,00	€ 845,00	€ 7.605,00
Balcone 1	0,90	€ 845,00	€ 760,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 114.835,50
Valore Corpo			€ 117.417,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.417,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 117.417,75



**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
D	Abitazione di tipo popolare [A4]	135,90	€ 117.417,75	€ 117.417,75

**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% )

€ 17.612,66

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

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

€ 99.805,09

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 99.805,09

**Lotto: 004**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: E.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio  
80, particella 1198, subalterno 4, indirizzo Via Avenza Sarzana snc, piano terra, comune Carrara, categoria C/1, classe 5, consistenza 41, superficie 48, rendita € 421,38

**Note sulla conformità catastale: Dall'indagine eseguite presso il N.C.E.U. di Massa Carrara si può affermare che il bene immobile è conforme alla documentazione catastale depositata.**

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Avenza è a metà strada fra la zona montana e il mare, trovandosi tra Carrara, da cui dista circa 5 km, e Marina di Carrara, a soli 2 km. Il territorio è pianeggiante, il comprensorio è delimitato ad ovest dal torrente Parmignola, che segna anche il confine tra le regioni Toscana e Liguria, e ad est dal torrente Lavello. Il territorio della frazione è materialmente diviso in due parti dal torrente Carrione. L'area ha subito nel corso degli anni settanta un'importante opera di bonifica, cui è conseguito lo sviluppo dell'edilizia popolare e residenziale, diventando una delle aree più densamente abitate del comune. Storicamente Avenza si è sviluppata in prossimità del tracciato della via Aurelia che è stata poi integrata dal viale XX Settembre, direttrice che taglia diagonalmente il territorio in direzione monti - mare. Ad Avenza si trova anche la stazione ferroviaria (Carrara-Avenza), posta lungo la dorsale Tirrenica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** montagna Alpi Apuane, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara ,torre di Castruccio.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, bus. 0.7 km, Autostrada A12 circa 3 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da \_\_\_\_\_ con contratto di locazione stipulato in data  
19/08/1999 con cadenza mensile  
Registrato a Carrara il 26/08/1999 ai nn.2497  
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 10/08/2005

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

#### **Opponibilità ai terzi:**

dal contratto di locazione non risulta stipulato nessun accordo esplicito sull'eventuale scioglimento dello stesso per intervenuta alienazione del bene. Il conduttore può opporre il proprio diritto di conduttore a quello del eventuale terzo acquirente, il quale è tenuto a rispettare i diritti del conduttore.

### 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 giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep  
4167/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 5.125.743,25 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3050/388

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep  
4166/2014; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 3.099.999,00 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ;  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del  
23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 306.551,92; Importo capitale: €  
306.551,92 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_; Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Modena del  
04.12.2014 Rep 11450/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: €  
1.113.045,65; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di  
Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2014 ai nn. 10478/1108

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ Derivante da: Atto di Pignoramento  
Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa del 11-11-2016 Rep. 3216/2016  
iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità  
Immobiliare in data 13/12/2016 ai nn. 11321/8212;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.D.

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi del DM 192 / 2005 e ss.mm.ii si dovrà dotare  
l'immobile di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

6. **PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di  
denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa  
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di  
Massa Carrara, in data 12/02/2001, ai nn. 775/1129.

Note: Erede unico il figlio. Il coniuge \_\_\_\_\_ rinuncia con atto del Notaio \_\_\_\_\_  
in data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio ad oggi**. In forza di  
denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa  
dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio \_\_\_\_\_, in data  
01/12/2000, ai nn. 26284; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in  
data 16/12/2000, ai nn. 11588/7786.

Note: A favore del predetto \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ riguardante però  
immobili non oggetto dell'esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 21/11/2014, ai nn. 9633/7582.

Note: Erede unico il figlio. Il coniuge rinuncia con atto del Notaio n data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità edilizia: allo stato attuale si può dichiarare la conformità edilizia. Si riporta che l'unità è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

### 7.2 Conformità urbanistica:

frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Norme tecniche di attuazione:	variante Delib. N° 37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015) TITOLO III CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI. Art. 9 - Definizione degli interventi edilizi. Comma b" ristrutturazione edilizia" .Sottocategorie di riferimento: r1 " ristrutturazione semplice" ; r2 "adeguamento igienico funzionale"; r3 "recupero sottotetto";ru4 "sostituzione". TITOLO IV DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO. Art. 10 - Disciplina degli immobili. Comma 3 ". Edifici esistenti classificati "R6 edifici esistenti disomogenei da sostituire per una ricomposizione tipomorfologica del tessuto edilizio di appartenenza. Sottocategoria R6b.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Delibera n° 64 del 06/08/04
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note generali sulla conformità:**

in base al RU vigente e al uso si ritiene conforme urbanisticamente.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **E**

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 001 è di tipo economico, si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo. Sorge nella zona residenziale di Avenza (frazione del Comune di Carrara) a sud del centro urbano di Carrara e a nord rispetto all'insediamento costiero di Marina di Carrara. Al piano terra è composto da 4 unità immobiliari di varie dimensioni a destinazione commerciale e artigianale; al piano primo, con accesso da atrio di pertinenza su via Provinciale, è l'immobile residenziale con ampia terrazza esterna, caratterizzata da un grado di rifinitura economico.

L'edificio nel complesso occupa una superficie planimetrica quadrangolare, libero su tre lati e con differenti livelli altimetrici in copertura.

La copertura è piana per la maggior parte della superficie, tranne che nell'area occupata dall'unità a nord-est del lotto che è invece a doppia falda.

La facciata presenta una finitura a intonaco di colore crema. Mediocre è lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI.

Il lotto04 è posto al piano terreno, nell'angolo sud-est del fabbricato di cui fa parte, con affaccio ed ingresso su via Provinciale.

Il locale è adatto a ospitare un'attività di tipo commerciale, attualmente è sede di una scuola guida.

L'immobile è composto di due ambienti principali che con il Wc sviluppano una superficie netta di circa 40 m<sup>2</sup>. Il primo spazio è di circa 10 m<sup>2</sup> netti, è anteriore a quello principale dal quale è diviso tramite una parete con la parte superiore vetrata, s'identifica come spazio segreteria e accoglienza. E' presente una finestra a doppia anta sulla parete est.

Il secondo ambiente, di circa 20 m<sup>2</sup> netti, è utilizzata come aula per le lezioni teoriche di scuola guida, anche questo è dotato di doppia apertura finestrata, da qui si accede tramite disimpegno al WC di circa 2.8 m<sup>2</sup> netti.

Le pavimentazioni sono di piastrellatura ceramica in tutti gli ambienti, le pareti hanno finitura ad intonaco e tinteggiatura bicolore, grigia nella parte bassa e bianca per la restante e i soffitti (Vedi allegato "Relazione Fotografica").

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di                      **Piena proprietà**

Cod. Fiscale:                      residenza:                     

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **48,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 3.2

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: mediocre

Condizioni generali dell'immobile:

lo stato conservativo e manutentivo è mediocre, e rispecchia la situazione generale dell'intero fabbricato di cui è parte il lotto 04.

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	48,00	1,00	48,00
		48,00		48,00

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni e ricerche web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (stima sintetica comparativa parametrica e per capitalizzazione del reddito).

**1. Fonti dirette**

Il confronto con gli operatori immobiliari della zona, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata.

A fronte delle domande formulate e delle informazioni acquisite, si riporta che:

- in generale, nel periodo corrente, nell'area della frazione di Avenza si osserva una maggiore predisposizione alla locazione dei locali commerciali piuttosto che all'acquisto (dato, questo, che va in controtendenza rispetto alla media Nazionale);
- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti
- il numero delle compravendite degli spazi commerciali è sostanzialmente invariato dai 4 semestri precedenti;
- nella zona della frazione in cui è collocato il bene si registra una diminuzione di attività commerciali. Questo risulta legato anche alla chiusura degli esercizi commerciali esistenti e alla mancanza di nuove attività avviate al posto delle precedenti.
- Ampia proposta sul mercato immobiliare locale di spazi commerciali liberi e offerti soprattutto in locazione.

Dal confronto con gli operatori immobiliari della zona, dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.



Valore medio di mercato a corpo nello stato "non libero":  
40.000,00 €

## 2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/m<sup>2</sup>, e a uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di:  
1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA", Codice zona C2, Microzona catastale n.2.

L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale C.1 (Negozzi e Botteghe); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo NORMALE le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2016 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 €/m<sup>2</sup> e un massimo di euro 1.850,00 €/m<sup>2</sup>.

Si evidenzia che: lo stato di conservazione del lotto è mediocre, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima, la posizione commerciale è "scadente", così come le finiture e la dotazione tecnica degli impianti (priva anche delle certificazioni di conformità necessarie). Una maggiore appetibilità e singolarità sul mercato immobiliare locale, soprattutto per interventi di natura imprenditoriale, è data dalle possibilità previste dal vigente Regolamento Urbanistico che per l'intero fabbricato (e quindi non per le unità immobiliari considerate singolarmente) prevede la possibilità di effettuare un intervento di "sostituzione" (Vedi NTA 2015 art. 9,10 e punto 7.2) che consente la demolizione e ricostruzione assegnando nuovi parametri urbanistici, edilizi e tipologici (con possibilità di trattare incrementi %).

In base alle considerazioni sopra si decide d'impiegare come valore di vendita quello minimo.

Valore bene oggetto di stima al m<sup>2</sup>: 1.050,00 €/m<sup>2</sup>

La terza valutazione sul bene è eseguita sulla base delle redditività mensili, canoni di locazione. Si considerano i valori di locazione forniti sulle basi dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relativi al 2° semestre 2016 zona zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA", Codice zona C2, Microzona catastale n.2, e si utilizza come valore di riferimento quello medio tra il massimo e il minimo capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.

Valore unitario medio di locazione=11.25 €/m<sup>2</sup>

R lordo annuo = 6.480,00 €/anno

Saggio Annuo di capitalizzazione  $r = 0,1355^*$

*\*Nel calcolo si è considerato eventuali caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio  $r$ , (incrementi e decrementi legati a eventuali manutenzioni ordinarie/straordinarie, età dell'edificio, centralità rispetto all'area urbana....) seguendo le classificazioni fornite da di Orefice.*

Formula adottata per il calcolo del valore (V) del bene immobiliare:  $V = R \text{ lordo annuo} / r$

V = valore capitale del lotto

R = reddito

$r$  = saggio annuo di capitalizzazione.

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 3 valori individuati con i tre differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo intero Lotto 1 =  $[(V1 + V2 + V3) / 3]$  \*\*

*\*\* Al valore medio finale individuato con i differenti metodi estimativi viene applicata una riduzione del 25% (o moltiplicato per 0,75) dovuta al fatto che il bene allo stato attuale è locato, quindi non risulta libera, con regolare contratto redatto nel 11.08.1999 e regolato da tacito rinnovo alla scadenza dei 6 anni.*

## 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 Massa Carrara.

**8.3 Valutazione corpi:****E. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Commerciale	48,00	€ 1.050,00	€ 50.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 50.400,00
contratto locazione detrazione del 25.00%	€ -12.600,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del	€ 47.822,88
contratto locazione detrazione del 25.00%	€ -11.955,72
Valore Corpo	€ 37.889,05
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.889,05
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.889,05

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
E	Negozi, botteghe [C1]	48,00	€ 37.889,05	€ 37.889,05

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 7.577,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 30.311,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 30.311,24
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 49.407,00

**Lotto: 005**

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

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: F.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di: **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ esidenza: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_ ooglio 80,  
particella 1198, subalterno 5, indirizzo Via Provinciale Avenza Sarzana, piano Terra,  
comune Carrara, categoria C/1, classe 4, consistenza 183 m2, superficie 186 m2,  
rendita € Euro 1.616,15

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diffomità planimetrica nella distribuzione interna. Manca la rappresentazione degli spazi ad uso ufficio ed esposizione.

Regolarizzabili mediante:

Aggiornamento catastale con nuovo DOCFA

Regolarizzazione Catastale: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

**Note sulla conformità catastale: Dall'indagine eseguite presso il N.C.E.U. di Massa Carrara si può affermare che il bene immobile non è conforme planimetricamente alla documentazione catastale depositata.**

**A parere dello scrivente si riporta che : viste le caratteristiche del bene sarebbe più corretta una classificazione catastale C/3 (Laboratori per arti mestieri) in sostituzione della attuale C/1 (negozi e botteghe).**

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

Non specificato

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

Avenza è a metà strada fra la zona montana e il mare, trovandosi tra Carrara, da cui dista circa 5 km, e Marina di Carrara, a soli 2 km. Il territorio è pianeggiante, il comprensorio è delimitato ad ovest dal torrente Parmignola, che segna anche il confine fra le regioni Toscana e Liguria, e ad est dal torrente Lavello. Il territorio della frazione è materialmente diviso in due parti dal torrente Carrione. L'area ha subito nel corso degli

Pag. 65 di 74

Ver. 3.0

2. Edicom Finance srl

anni settanta un'importante opera di bonifica, cui è conseguito lo sviluppo dell'edilizia popolare e residenziale, diventando una delle aree più densamente abitate del comune. Storicamente Avenza si è sviluppata in prossimità del tracciato della via Aurelia che è stata poi integrata dal viale XX Settembre, direttrice che taglia diagonalmente il territorio in direzione monti – mare. Ad Avenza si trova anche la stazione ferroviaria (Carrara-Avenza), posta lungo la dorsale Tirrenica.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.

**Attrazioni paesaggistiche:** montagna Alpi Apuane, Mar Ligure.

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Carrara, torre di Castruccio.

**Principali collegamenti pubblici:** stazione ferroviaria, bus. 0.7 km, Autostrada A12 circa 3 Km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

**Opponibilità ai terzi:**

### 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 giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4167/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 5.125.743,25 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3050/388

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 3.099.999,00 ;  
Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 145 / 2016

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Bologna del 23.07.2014 Rep 4166/2014; Importo ipoteca: € 306.551,92; Importo capitale: € 306.551,92 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 ai nn. 3049/387

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Decreto Ingiuntivo Tribunale di Modena del 04.12.2014 Rep 11450/2014; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 1.113.045,65 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2014 ai nn. 10478/1108

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Atto di Pignoramento Ufficiale giudiziario Tribunale di Massa del 11-11-2016 Rep. 3216/2016 iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/12/2016 ai nn. 11321/8212;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione  
Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: No

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** N.D.

**Note Indice di prestazione energetica:** Ai sensi del DM 192 / 2005 e ss.mm.ii si dovrà dotare l'immobile di APE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 12/02/2001, ai nn. 775/1129.  
Note: Erede unico il figlio. Il coniuge \_\_\_\_\_ rinuncia con atto del Notaio \_\_\_\_\_ data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392.

**Titolare/Proprietario:** \_\_\_\_\_ **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI - a rogito di Notaio \_\_\_\_\_ in data 01/12/2000, ai nn. 26284; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 16/12/2000, ai nn. 11588/7786.  
Note: A favore del predetto \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ riguardante però immobili non oggetto dell'esecuzione.

**Titolare/Proprietario:** proprietario/i ante ventennio ad oggi .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara, in data 21/11/2014, ai nn. 9633/7582.

Note: Erede unico il figlio. Il coniuge ha rinunciato con atto del Notaio in data 30-04-1996 registrato a Modena il 17-05-1996 al n. 2392

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

#### Note sulla conformità edilizia:

allo stato attuale si può dichiarare la conformità edilizia. Si riporta che l'unità è stata realizzata in data anteriore al 1 settembre 1967.

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### frazione: Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana snc

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Norme tecniche di attuazione:	variante Delib. N° 37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015) TITOLO III CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI. Art. 9 - Definizione degli interventi edilizi. Comma b" ristrutturazione edilizia" .Sottocategorie di riferimento: r1 "ristrutturazione semplice" ; r2 "adeguamento igienico funzionale"; r3 "recupero sottotetto";ru4 "sostituzione". TITOLO IV DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO. Art. 10 - Disciplina degli immobili. Comma 3 ". Edifici esistenti classificati "R6 edifici esistenti disomogenei da sostituire per una ricomposizione tipomorfologica del tessuto edilizio di appartenenza. Sottocategoria R6b.
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Delibera n° 64 del 06/08/04
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

#### Note generali sulla conformità:

in base al RU vigente e al uso si ritiene conforme urbanisticamente.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **F**

#### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto 001 è di tipo economico, si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e piano primo. Sorge nella zona residenziale di Avenza (frazione del Comune di Carrara) a sud del centro urbano di Carrara e a nord rispetto all'insediamento costiero di Marina di Carrara. Al piano terra è composto da 4 unità immobiliari di varie dimensioni a destinazione commerciale e artigianale; al piano primo, con accesso da atrio di pertinenza su via Provinciale, è l'immobile residenziale con ampia terrazza esterna, caratterizzata da un grado di rifinitura economico.

L'edificio nel complesso occupa una superficie planimetrica quadrangolare, libero su tre lati e con differenti livelli altimetrici in copertura.

La copertura è piana per la maggior parte della superficie, tranne che nell'area occupata dall'unità a nord-est del lotto che è invece a doppia falda.

La facciata presenta una finitura a intonaco di colore crema. Mediocre è lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI.

Il lotto 05 è posto al piano terreno, planimetricamente si colloca nella parte posteriore (nord-est) del fabbricato a cui appartiene. L'accesso avviene dalla via Provinciale tramite apertura carrabile che immette nel cortile esclusivo, di circa 60 m<sup>2</sup> netti, dal quale si accede all'interno dell'immobile da porta carrabile in vetro e ferro scorrevole su rotaia (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. E1, E2, 1).

Il locale, allo stato attuale, è idoneo a ospitare una funzione di tipo artigianale (l'ultima attività rilevata era una vetreria). A livello spaziale l'ambiente si può definire come uno spazio aperto di circa 150 m<sup>2</sup> netti, nel quale si collocano dei volumi in muratura che danno origine a 3 box di altezza circa 2,50 metri ad uso ufficio ed esposizione per una superficie netta di circa 23 m<sup>2</sup> (Vedi allegati "Relazione Fotografica" e "Planimetria dello stato attuale dei luoghi"). Nel angolo sud-ovest è un WC attrezzato con servizi e doccia di circa 4 m<sup>2</sup> netti (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. 4 e 8).

La copertura è a doppia falda con struttura portante in travi reticolari di acciaio e manto con pannellatura metallica (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. 9).

La pavimentazione è di tipo industriale in cemento

#### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: \_\_\_\_\_ esidenza: \_\_\_\_\_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **245,00**

L'edificio è stato costruito nel: Ante 01.09.1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.06

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

lo stato conservativo è pessimo, si rileva un generale stato di abbandono (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. 4 -); alcuni ambienti, probabilmente adibiti allo stoccaggio dei materiali, e realizzati con strutture di cartongesso sono pericolanti o crollati (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. 2). La tamponatura presente nel lato est, in corrispondenza dell'innesto della copertura, realizzata con pannellatura di vetroresina, è in parte staccata e lascia scoperto l'interno esponendolo all'azione degradante degli agenti atmosferici.

Anche i box ad uso ufficio/espositivo presentano un'avanzato stato di degrado con gran parte degli infissi privi dei vetri e le finiture ad intonaco distaccate (Vedi allegato "Relazione Fotografica" foto n. 6). La corte di pertinenza esterna è soggetta all'azione infestante di erbacce ed è evidente una totale condizione di trascuratezza.



**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigenti

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Laboratorio	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Cortile esterno	sup lorda di pavimento	65,00	0,10	6,50
		245,00		186,50

**Criferi estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con gli operatori immobiliari dell'area, inserzioni e ricerche web.
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio (*stima sintetica comparativa parametrica*)

**1. Fonti dirette**

Il confronto con gli operatori immobiliari della zona, così come le ricerche web sulle offerte di vendita, permettono di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata. A fronte delle domande formulate e delle informazioni acquisite, si riporta che:

- i prezzi sono in questo periodo ai minimi, prima di possibili rialzi anche consistenti;
- il numero delle compravendite degli spazi ad uso di laboratori per arti e mestieri è sostanzialmente invariato dai 4 semestri precedenti;
- discreta proposta sul mercato immobiliare locale di spazi per "attività di laboratorio" liberi;
- negli anni si è affermata la tendenza (anche grazie a nuovi regolamenti edilizi/urbanistici) a decentrare attività lavorative, quali officine meccaniche e laboratori artigianali, verso aree di nuova o più recente edificazione e omogeneizzate per tali attività a discapito quindi delle zone centrali della frazione verso la quale si prediligono residenza e commercio.

Dal confronto con gli operatori immobiliari della zona, dai dati acquisiti è stata fatta una media aritmetica al fine d'individuare un valore medio di mercato a corpo.

Valore medio di mercato a corpo: 133.000,00 €

**2. Fonti indirette**

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'*Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio*, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito. I valori unitari di mercato sono espressi in €/m<sup>2</sup>, e a uno stato di

conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Precisamente, la superficie commerciale è pari alla somma di: 1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e perimetrali

2. Superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive: superficie scoperta ad uso esclusivo 10% della superficie commerciale totale.

Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA ", Codice zona C2, Microzona catastale n.2. L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale C1 (Negozii e Botteghe); per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo NORMALE le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2016 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 €/m<sup>2</sup> e un massimo di euro 1.850,00 €/m<sup>2</sup>.

Tuttavia l'accatastamento come "Negozii/botteghe" non rispecchia le peculiarità del bene in esame che sembrerebbe più opportuno ricondurre alla categoria catastale C3 (Laboratori per Arti e Mestieri). L'organizzazione spaziale e le dotazioni riconducono ad attività lavorative di tipo artigianale, quali vetrerie.

*Definizione Categoria C3: Nella categoria «C/3» (laboratori per arti e mestieri), si comprenderanno i locali - costituenti unità immobiliari - nei quali gli artigiani (ad esempio, calzolai, fabbri, falegnami, pellicciai, tipografi, vetrai, ecc.) provvedono alla lavorazione e trasformazione di semilavorati in prodotti vendibili, nonché quei locali dove viene esercitata l'attività a "carattere artigianale", quale, ad esempio, quella di meccanico per riparazione di automezzi, di carrozziere o di elettrauto.*

Per gli immobili situati nella zona OMI "Semicentrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA-FONTIA ", Codice zona C2, Microzona catastale n.2 che rientrano in categoria C3, LABORATORI, in uno stato conservativo NORMALE, le tabelle OMI relativi al 2° semestre 2016 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 690,00 €/m<sup>2</sup> e un massimo di euro 920,00 €/m<sup>2</sup>.

Si evidenzia che: lo stato di conservazione del lotto è mediocre, trattasi di una vendita giudiziaria, il che suggerisce un criterio prudenziale di stima, la posizione commerciale-produttiva è "scadente", mancano di idonei spazi esterni di pertinenza adatti a soddisfare esigenze di manovra dei mezzi. Una maggiore appetibilità e singolarità sul mercato immobiliare locale, soprattutto per interventi di natura imprenditoriale, è data dalle possibilità previste dal vigente Regolamento Urbanistico che per l'intero fabbricato (e quindi non per le unità immobiliari considerate singolarmente) prevede la possibilità di effettuare un intervento di "sostituzione" (Vedi NTA 2015 art. 9.10 e punto 7.2) che consente la demolizione e ricostruzione assegnando nuovi parametri urbanistici, edilizi e tipologici (con possibilità di trattare incrementi %).

In base alle considerazioni sopra si decide d'impiegare come valore di vendita quello minimo.

Valore bene oggetto di stima al m<sup>2</sup>: 690,00 €

3. Esito del confronto tra fonti dirette e indirette: valutazione finale.

Il valore finale complessivo del corpo, Lotto 1, è dato dalla media aritmetica dei 2 valori individuati con i due differenti criteri estimativi adottati.

Valore complessivo intero Lotto 1 =  $(V1 + V2) / 2$

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara.

#### 8.3 Valutazione corpi:

##### F. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Laboratorio	180,00	€ 690,00	€ 124.200,00
Cortile esterno	6,50	€ 690,00	€ 4.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.685,00
Valore Corpo			€ 128.685,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.685,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.685,00

##### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
F	Negozi, botteghe [C1]	186,50	€ 128.685,00	€ 128.685,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )

€ 25.737,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 400,00

Aggiornamento Catastale

€ 400,00

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 102.948,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 102.948,00

**Allegati**

Allegati n.1 : provvedimento del G.E. di nomina esperto CTU ( Arch. Davide Tovani) per la stima del bene pignorato e contestuale fissazione prima udienza (udienza 11/10/2017).

Allegati n.2: Conferimento e accettazione incarico di stima CTU al sottoscritto Architetto Davide Tovani.

Allegati n.3 copia atto di Permuta autenticata registrata a Carrara il 20.06.2008 e trascritto a Massa il 02.07.2008; copia contratto compravendita autenticato riguardante beni non oggetto dell'esecuzione riferito alla trascrizione di accettazione tacita eredita registrato a Carrara il 01-12-2000 e trascritto a Massa il 16.12.2000.

Allegati n.4: copia elenco sintetico, in ordine cronologico, delle formalità (trascrizioni e iscrizioni) a favore e contro il soggetto debitore. Aggiornato al 08-08-2017

Allegati n.5: copia estratto spese condominiali aggiornate al 06.09.2017 (Riferito Lotto 01 Viale XX Settembre 179 A/B)

Allegati n.6: Dati catastali Lotti visura attuale, planimetria catastale, mappa catastale.

Allegati n.7: copia rilievo fotografico digitale dei Lotti 1,1,2,3,4,5.

Allegati n.8: copia planimetria stato attuale dei luoghi lotti 1,1,2,3,4,5,

Allegato n.9: estratto di mappa del Regolamento Urbanistico Comune di Carrara, tav. 3d/I Avenza Ovest (riferito ai lotti 1,2,3,4,5 Via Provinciale Avenza-Sarzana)

Data generazione:  
08-09-2017

L'Esperto alla stima  
**Davide Tovani**

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. \_\_\_\_\_  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: \_\_\_\_\_

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangela**

**INTEGRAZIONE PERIZIA:**

- **Lotto 001** (viale XX Settembre 179 A/B)
- **Lotti 001, 002, 003, 004, 005**  
(Via Provinciale Avenza Sarzana snc)

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

---



Il sottoscritto *Architetto Davide Tovani*, con studio in Carrara, piazza 2 Giugno, n. 14, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, facendo seguito alla relazione consegnata mediante gli strumenti informatici del processo civile telematico in data *10.09.2017*,

### PREMESSO CHE:

1. successivamente al deposito telematico della perizia e alla trasmissione della copia alle parti, il sottoscritto è stato contattato dal debitore esecutato, sig. \_\_\_\_\_ il quale lo ha informato dell'esistenza di un "Permesso a costruire" relativo all'immobile sito in Carrara, Via Provinciale Avenza-Sarzana, catastalmente censito al Foglio 80 particelle 1198, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (individuato nella Perizia depositata dal *lotto 001 corpo B, lotto 002 corpo C, lotto 003 corpo D, lotto 004 corpo E, lotto 005 corpo F*), rilasciato (ma mai ritirato) dal Comune di Carrara il 26.01.2017 per la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia, sempre con destinazione commerciale/residenziale ma con una lieve riduzione della superficie lorda (vedi allegato);
2. tenuto conto che il sottoscritto CTU, nel proprio elaborato peritale depositato il *10.09.2017*, ha evidenziato la possibilità di compiere l'operazione di cui al "Permesso di costruire" sub 1., nel rispetto del vigente Regolamento Urbanistico (*Vedi NTA 2015 art. 9,10 e punto 7.2*), prima di essere posto a conoscenza dell'esistenza del menzionato titolo, si ritiene opportuno segnalare l'elemento acquisito alla procedura, precisando che esso non determina la modifica del valore del bene periziato esposto nel menzionato elaborato peritale;
3. nella stesura grafica della perizia, il sottoscritto ha rilevato un refuso riferito al lotto 001 corpo B Via Provinciale Avenza Sarzana snc, il quale viene catastalmente identificato con *foglio 80, particella 2, subalterno 1 ANZICHE' foglio 80, particella 1198, subalterno 1* e che si ritiene opportuno segnalare tale refuso alla procedura al fine di non creare confusione nella lettura dei dati sui singoli lotti;
4. nella stesura grafica della perizia, il sottoscritto ha rilevato un refuso nella numerazione progressiva dei Lotti periziati, Il lotto 001 viene ripetuto due volte, sia per identificare il Lotto relativo al corpo A di Viale XX Settembre 179 A/B che per identificare il Lotto relativo al corpo B di Via Provinciale Avenza Sarzana snc. La numerazione corretta, al fine di non creare confusione nella lettura sui dati dei singoli lotti, deve essere:  
**Lotto 001** corpo A (Viale XX Settembre 179 A/B)  
**Lotto 002** corpo B (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)



- Lotto 003** corpo C (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)  
**Lotto 004** corpo D (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)  
**Lotto 005** corpo E (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)  
**Lotto 006** corpo F (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)

**TUTTO CIO' PREMESSO, CHIEDE**

A) di voler acquisire agli atti della procedura esecutiva i dati riferiti al "Permesso a costruire" relativo all'immobile sito in Carrara, Via Provinciale Avenza-Sarzana, catastalmente censito al Foglio 80 particelle 1198, sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (individuato nella Perizia depositata dal *lotto 001 corpo B, lotto 002 corpo C, lotto 003 corpo D, lotto 004 corpo E, lotto 005 corpo F*), rilasciato (ma mai ritirato) dal Comune di Carrara il 26.01.2017 per la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia qui allegato;

B) di voler prendere atto del refuso riferito al lotto 001 corpo B Via Provinciale Avenza Sarzana snc, il quale viene catastalmente identificato con *foglio 80, particella 2, subalterno 1 ANZICHE' foglio 80, particella 1198, subalterno 1.*

C) di voler prendere atto del refuso relativo alla numerazione progressiva dei Lotti.

La NUMERAZIONE CORRETTA, al fine di non creare confusione nella lettura sui dati dei singoli lotti, deve essere:

- Lotto 001** corpo A (Viale XX Settembre 179 A/B)  
**Lotto 002** corpo B (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)  
**Lotto 003** corpo C (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)  
**Lotto 004** corpo D (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)  
**Lotto 005** corpo E (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)  
**Lotto 006** corpo F (Via Provinciale Avenza Sarzana snc)

*Carrara li 04.10.2017*

In fede  
Lo stimatore  
*Dott. Arch. Davide Tovani*





**DOC.  
ALLEGATO**





COMUNE DI CARRARA  
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

SETTORE OPERE PUBBLICHE/URBANISTICA E SUAP

Prot. n° 6127  
Raccomanda A/R

Spett.le Sig.

Via PEC all'indirizzo:

epc Arch.

**Oggetto: Ritiro Permesso di costruire n°4 del 26/01/2017. Comunicazione**

Con riferimento all'istanza depositata in data 9 maggio 2016, recante prot. gen. n°33469, con la quale è stato richiesto il rilascio di Permesso di Costruire per la realizzazione di opere di "ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari interne, mantenendo sempre la destinazione commerciale/residenziale, frazionamento e lieve diminuzione della superficie utile lorda", sull'immobile sito in Carrara, località Avenza, Via Provinciale Avenza Sarzana n°6, catastalmente censito al Fg.80, particella 1198, sub. 1,2,3,4,5,6, si comunica che la medesima è stata accolta.

Il permesso di Costruire potrà essere ritirato a condizione che siano stati assolti i seguenti adempimenti:

- N°3 Marche da bollo del valore ciascuna di €16,00;
- Ricevuta di avvenuto pagamento del contributo di cui agli artt.184 e 185 della L.R.T.65/2014, da versarsi presso la Tesoreria Comunale tramite pagamento diretto allo sportello della Banca spa, oppure attraverso bonifico bancario a favore di questo Comune- Banca \_\_\_\_\_ cod. IBAN:

- a) Oneri per l'urbanizzazione primaria €10.721,00
- b) Oneri per l'urbanizzazione secondaria €9.357,00
- c) Costo di costruzione €10.917,00

**TOTALE €30.995,00**

Tale contributo potrà essere pagato in contanti oppure in forma rateizzata in sei (6) rate semestrali, secondo lo schema seguente ed in conformità a quanto previsto dalla L.R.T. 65/2014:

- 1^ rata di € 5.165,85 al momento del ritiro;
- 2^ rata di € 5.165,85 a sei (6) mesi dal ritiro;

Comune di Carrara  
Settore OPERE PUBBLICHE/URBANISTICA E SUAP  
U.O. Servizi Amministrativi a supporto dell'edilizia privata

- 3^ rata di € 5.165,85 a dodici ( 12) mesi dal ritiro;  
4^ rata di € 5.165,85 a diciotto (18) mesi dal ritiro;  
5^ rata di € 5.165,85 a ventiquattro (24) mesi dal ritiro;  
6^ rata di € 5.165,85 a trenta (30) mesi dal ritiro.

Nell'ipotesi in cui il pagamento degli oneri sopra descritti (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) dovesse avvenire in forma rateale, dovrà essere prestata a favore di questo Comune una reale e valida cauzione della somma di €25.830,00 a titolo di oneri e di € 10.335,00 a titolo di sanzioni amministrative per mancato e/o ritardato pagamento. Tali garanzie dovranno essere presentate per ottenere nulla- osta e comunque, se prestate mediante fidejussione, dovranno avere validità legale minima di tre anni, decorrenti dalla data del ritiro del permesso di costruire sino alla restituzione dell'atto fideiussorio stesso da parte di questo Comune. Si rende noto che lo scrivente Comune non può accettare polizze fideiussorie rilasciate da compagnie di intermediazione finanziaria, iscritte ai sensi dell'art. 106 del Testo Unico Bancario (ex art. 155, comma 4, T.U). Pertanto, a garanzia del puntuale pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione verranno accettate dagli uffici soltanto le polizze fideiussorie bancarie o assicurative.

Avvertenze: Avverso la determinazione del contributo è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro 60gg. oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120gg. dall'avvenuto ricevimento della comunicazione.

Il mancato pagamento dei contributi nei termini fissati comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.195 della L.R.T. 65/2014 per ritardato pagamento che, unitamente ai contributi non versati, saranno riscossi coattivamente nelle forme di legge.

Si ricorda che dalla data del rilascio decorre il termine di un anno previsto dall'art.133, comma 3, della L.R.T. 65/2014 per l'inizio dei lavori; i quali dovranno essere ultimati entro tre anni dall'inizio degli stessi.

Si fa presente che la pratica in oggetto si trova presso la Segreteria del OPERE PUBBLICHE/ URBANISTICA E SUAP, che è aperta al pubblico nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30.

Distinti saluti.

Carrara, li 26 gennaio 2017

IL DIRIGENTE

