

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA**

contro: XXXXXXXXXX

N.R.G. E.I. 158/2017

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 – Negozio

Esperto alla stima: Geom. Emilio Aldovardi
Codice fiscale: LDVMLE85D09F023A
Studio in: Via E. Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: +39 3357669939
Email: aldogeom@gmail.com
Pec: emilio.aldovardi@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Trieste 2 - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Negozio

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio **64**, particella **150**, subalterno **2**, indirizzo Via Trieste n. 2, piano T, comune CARRARA, categoria C/1, classe 8, consistenza 56 Mq, superficie 60 Mq, rendita € € 911,03

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da Sig. [REDACTED] - Attività commerciale di vendita al dettaglio - in qualità di proprietario dell'immobile

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 62.000,00

Prezzo da occupato: € 62.000,00

Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione
Via Trieste 2

Lotto: 001 - Negozio

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Carrara (MS) CAP: 54033, Via Trieste n. 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 64, particella 150, subalterno 2, indirizzo Via Trieste n. 2, piano T, comune CARRARA, categoria C/1, classe 8, consistenza 56 Mq, superficie 60 Mq, rendita € 911,03

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Confini: L'unità immobiliare confina con : A Nord con strada comunale Via Trieste; A Est ed Ovest con altre unità immobiliare della stessa particella; A Sud con resede comune della particella 150.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da opportune verifiche effettuate, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta conforme a quanto rappresentato attualmente nella planimetria catastale presente in banca dati e più precisamente : - Diversa distribuzione degli spazi interni realizzando due vani di cui uno più grande ad uso negozio ed uno più piccolo ad uso deposito magazzino.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DENUNCIA VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Onorario redazione nuova planimetria catastale: € 500,00

Tributi catastali per la presentazione della variazione catastale.: € 50,00

Oneri Totali: € 550,00

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto della presente è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi-centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali di vicinato; L'ubicazione di zona dell'immobile permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche centri di quartiere dove sono presenti numerosi edifici di primaria necessità sia di utilità pubblica (scuole, ambulatori ecc..) che privata (commerciale e direzionale ecc...);

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Stadio Comunale di Carrara.

Servizi offerti dalla zona: Ipermercato vendita al dettaglio (Buona), Negozi di vendita al dettaglio (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Centro di Carrara - Marina di Carrara - .

Attrazioni paesaggistiche: Parco naturale delle alpi apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Autobus 300 Metri, Stazione Ferroviaria 4 Km, Autostrada 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] - Attività commerciale di vendita al dettaglio, in qualità di proprietario dell'immobile.

Note: Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal [REDACTED] in qualità di titolare dell'esercizio commerciale in essere.

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:

- **Pignoramento** a favore di CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 13/11/2017 ai nn. 2954 iscritto/trascritto a CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 15/11/2017 ai nn. 10074/7330;

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 CASSA DI RISPARMIO DI SAN MINIATO SPA contro [REDACTED]; Derivante da: ATTO GIUDIZIARIO; Importo ipoteca: € 21.917,59; Importo capitale: € 35.000,00;

4.2.2 *Pignoramenti:*

Vedi cap. 4.1.1

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 370/00 (Circa)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 369,04

Millesimi di proprietà: 790,79

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

dal 12/07/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. G. Faggioni, in data 12/07/1994, ai nn. 17.828/6.655; registrato a Ufficio del Registro di Carrara, in data 26/07/1994, ai nn. 629; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Carrara, in data 16/07/1994, ai nn. 6330/4611.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: POSIZIONE N. 154/1953

Intestazione: I.A.C.P.

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: REALIZZAZIONE DI EDIFICIO POPOLARE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/05/1953 al n. di prot. 969

Rilascio in data 26/06/1953

NOTE: Si precisa che all'interno della pratica non è stata rinvenuta la pianta relativa al piano terra;

7.1 Conformità edilizia:**Negozio [N]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da opportune verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta conforme a quanto rappresentato attualmente nella planimetria catastale, di fatto unico dato certo in quanto all'interno del fascicolo relativo alla costruzione del fabbricato (Licenza Edilizia Pos. 154) non è stata rinvenuta la pianta relativa al piano terra; Tali difformità consistono in :

- Diversa distribuzione degli spazi interni realizzando due vani di cui uno più grande ad uso negozio ed uno più piccolo ad uso deposito magazzino.

Regularizzabili mediante: Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi della L. 65/2014 Art. 136 Comma 2 Lett. A

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

Onorario Professionale ART. 136 LRT 65/2014.: € 1.000,00

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Diritti di segreteria presentazione comunicazione: € 100,00

Oneri Totali: **€ 2.100,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Negozio [N]**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Non specificato |
| In forza della delibera: | Atto di Consiglio Comunale n.64 del 08/04/1998 |
| Zona omogenea: | R2 - Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati - (s) Sopraelevazione in caso di convenzione - |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 10 - R2 - edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati; - sono ammessi: la manutenzione ordinaria; la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia r1 ad esclusione del rifacimento della copertura con tipologia diversa da quella preesistente, la demolizione e fedele ricostruzione r4 mantenendo la stessa sagoma. Per la sede distrettuale di Carrara centro ubicata in Piazza Sacco e Vanzetti di cui all' "Accordo di Programma per la realizzazione del Nuovo Presidio Ospedaliero delle Apuane di modifica dell'Accordo di Programma approvato con Decreto 18 novembre 2005 n.210 del Presidente della Giunta regionale" approvato con decreto 27 maggio 2013, n 93 del Presidente della Giunta Regionale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui all'art.79 della LR 1/05 e destinazioni d'uso previste per il per l'UTOE di appartenenza; |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |

| | |
|---|----|
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | NO |

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Negozi** [N] di cui al punto **A**

Trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale facente parte di un immobile composto da altre unità. La stessa è posta a piano terra ed è composta da due vani di cui uno ad uso negozio (vendita) ed uno ad uso magazzino, corredato da piccolo servizio igienico accessibile dal magazzino. L'ingresso è diretto dalla viabilità pubblica. Attualmente all'interno dei locali viene svolta un piccola attività di commercio al dettaglio;

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

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1953

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. MI 4.05

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'unità era in un sufficiente stato d'uso di conservazione e non vi erano segnali di degrado strutturale.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **ante a battente e fissi** materiale: **alluminio** protezione: **Basculante** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **scarse**
conformità: **non a norma**

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 |

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 |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza parametrica per il calcolo della superficie commerciale è determinata dalle superfici lorde vendibili, calcolate in percentuale secondo la norma UNI EN 15733/2011, come segue : *A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale -100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi) -100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale -100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore -50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm * B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte) -50% Vani accessori comunicanti -25% Vani accessori non comunicanti *C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità -30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti -15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti -10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| NEGOZIO | sup reale lorda | 38,00 | 1,00 | 38,00 |
| RETRO NEGOZIO + SERV. IGIENICO | sup reale lorda | 26,00 | 0,50 | 13,00 |
| | | 64,00 | | 51,00 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: Primo Semestre - 2018

Zona: Semicentrale/AVENZA - NAZZANO - BONASCOLA

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): € 1.050/00

Valore di mercato max (€/mq): e 1.850/00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca dal più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima.

Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili.

Per le ragioni su esposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

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 Carrara;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Informazione diretta agenzie immobiliari limitrofi; ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Da €/Mq 1.050/00 a €/Mq 1.850/00

8.3 Valutazione corpi:**A. Negozio [N]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.500,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| NEGOZIO | 38,00 | € 1.500,00 | € 57.000,00 |
| RETRO NEGOZIO + SERV. IGIENICO | 13,00 | € 1.500,00 | € 19.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 76.500,00 |
| Valore corpo | | | € 76.500,00 |
| Valore Accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 76.500,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 76.500,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Negozio [N] | 51,00 | € 76.500,00 | € 76.500,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 11.475,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.650,00

Insoluto Condominiale € -369,04

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 62.005,96

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 62.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 62.000,00

Data generazione:

17-11-2018

L'Esperto alla stima
Emilio Aldovardi

Doc. Allegati:

- 1) Documentazione Catastale
- 2) Ispezioni Ipotecarie
- 3) Atti di Provenienza
- 4) Elaborato grafico stato attuale
- 5) Titoli Edilizi
- 6) Tabelle Millesimali e rendiconto condominio
- 7) Quotazione Banca dati OMI
- 8) Documentazione Fotografica