Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [redacted]

contro: [redacted]

N.R.G. E.I. **11/2019**

data udienza: **16/10/2019**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Emiliano Abi Hayla Dominici**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

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 Guido Rossa 6 - Pallerone - Aulla (MS) - 54011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

1 DATI CATASTALI

Corpo: A
Categoria: Laboratori per arti e mestieri [C3]
foglio **25**, particella **305**, subalterno **1 graffato con il Sub. 5**, indirizzo Via Guido Rossa, piano T, comune Aulla, categoria C/3, classe 3, consistenza Mq 465, superficie Mq 587, rendita € € 1.705,08

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A
Possesso: Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A
Creditori Iscritti: [redacted]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 207.000,00

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Pallerone**
Via Guido Rossa 6

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Laboratori per arti e mestieri [C3] sito in Aulla (MS) CAP: 54011 frazione: Loc. Pallerone, Via Guido Rossa 6

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted],
Foglio **25**, particella **305**, subalterno **1 graffato con il Sub. 5**, indirizzo Via Guido Rossa, piano T, comune Aulla, categoria C/3, classe 3, consistenza Mq 465, superficie Mq 587, rendita € € 1.705,08;
Derivante da: VARIAZIONE del 21/11/2016 protocollo n. MS0056228 in atti dal 21/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14491.1/2016);
Confini: L'immobile confina con :
A Nord e ad Est con altra unità immobiliare identificata dalla Part.lla 252;
A Ovest con on altra unità immobiliare identificata dalla Part.lla 1473;
A Sud con strada comunale Via Guido Rossa;

Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Da un riscontro tra quanto rappresentato graficamente nella planimetria catastale in atti presso l'agenzia delle entrate di Massa Carrara e quanto rilevato in loco sono emerse le seguenti difformità :
- Lieve diversa distribuzione degli spazi interni riguardante la realizzazione di una parete interna tra due pilastri;
- Mancata rappresentazione grafica della piscina posta nella corte a Nord del fabbricato;
Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI DENUNCIA VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA)
Descrizione delle opere da sanare: - Diversa distribuzione degli spazi interni
Onorario professionale per redazione denuncia di variazione catastale.: € 800,00
Tribunati catastale per presentazione denuncia di variazione catastale;: € 50,00
Oneri Totali: € 850,00
Note sulla conformità catastale:
Da segnalare che nella porzione di corte Lato Nord dell'edificio è presente una piscina interrata che insiste in parte anche nella particella 252; Quest'ultima, a seguito di verifica delle risultanze catastali, risulta di proprietà della Società [redacted]; Il sottoscritto nel caso specifico consiglia di estendere il pignoramento anche nella porzione della particella 252, predisponendo opportuno tipo di frazionamento catastale di tale area;

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta in un area artigianale del Comune di Aulla, in località Pallerone.
Il tessuto urbano dell'area circostante l'immobile è molto variegato, sono presenti varie tipologie edilizie, tra le quali edifici mono familiari, edifici plurifamiliari multipiano, oltre a una discreta area artigianale. Nelle vicinanze sono presenti comunque urbanizzazioni secondarie molto importanti tra le quali scuole elementari, medie e superiori, oltre a centri di quartiere con servizi sanitari regionali e ambulatori specialistici. La Città di Aulla, come già sopra citato, è molto vicina alle strade di grande comunicazione dove è possibile raggiungere in breve tempo gli importanti centri di Santo Stefano Magra, Pontremoli, La Spezie e Sarzana.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: artigianale a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: La Spezia - Santo Stefano Magra - Sarzana - Pontremoli.
Attrazioni paesaggistiche: Zona Montana Lunigiana - Zone Marittime : Cinque Terre - Golfo di Lerici - Versilia.
Attrazioni storiche: Borghi Storici della Lunigiana.
Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale 7 Km, Stazione Ferroviari di Aulla 5 Km, Fermata Autobus 500 Metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted], in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [redacted]; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; A rogito di Not. F. Calabrese De Feo in data 28/10/2009 ai nn. 65171/17603; trascritto presso CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 02/11/2009 ai nn. 11242/1839;

- **Ipoteca legale** attiva a favore di [redacted]; Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 343978,24; Importo capitale: € 171989,12; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE in data 08/05/2018 ai nn. 775/6618; trascritto presso CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 08/05/2018 ai nn. 3941/520;

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di TRIBUNALE DI MASSA in data 07/01/2019 ai nn. 34/2019 trascritto presso CONSERVATORIA RR.II. DI MASSA CARRARA in data 16/01/2019 ai nn. 347/270;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Note :

Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta. In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito ripotati. Per le iscrizioni legali e giudiziali:
Imp. ipotecaria 0,50% del valore; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €. 59,00;
Per le trascrizioni:
Imp. ipotecaria €. 200,00; Tassa ipotecaria €. 35,00; Imposta di bollo €.59,00;
Pignoramenti: €. 294,00
Ipoteche volontarie/Mutui: €. 35,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

1) Titolare/Proprietario:

[redacted] **proprietario/i ante ventennio** al **20/07/2006** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Isio Zannoni, in data 19/01/1979, ai nn. 7823/12766.

2) Titolare/Proprietario:

- [redacted]

In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Monica De Crescenzo, in data 20/07/2006, ai nn. 3202/814; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 18/08/2006, ai nn. 10921/7319.

3) Titolare/Proprietario:

- [redacted]

In forza di Atto di Conferimento in Società - a rogito di Not. Fiammetta Chiarandini, in data 20/11/2009, ai nn. 51222/21073; trascritto a Conservatoria RR.II. di Massa Cararra, in data 03/12/2009, ai nn. 12450/8623.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2342
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: Costruzione di un edificio ad uso artigianale con annesse abitazioni
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 18/06/1979 al n. di prot. 8039
Rilascio in data 18/03/1981 al n. di prot. 2342
Abitabilità/agibilità in data 08/03/1985 al n. di prot. 9261/1984

7.1 *Conformità edilizia:*

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Da un riscontro grafico tra quanto rappresentato graficamente nel titolo edilizio abilitativo e quello rilevato in loco sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

1-Realizzazione di due vani ad uso ufficio posti all'interno del capannone;

2-Realizzazione di tramezzatura interna tra due pilastri;

3- Realizzazione di manufatto in muratura posto nella corte ad Ovest del fabbricato;

4- Realizzazione di muretto divisorio in muratura nella corte posta ad Est del fabbricato;

Si precisa che è possibile la regolarizzazione delle opere realizzate ai punti 1,2 e 4 previa presentazione di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della LR 65/2014, mentre per l'opera realizzata al punto 3 sarà necessaria la demolizione e la rimessa in pristino in quanto non sanabile;

Da segnalare che nella corte posta a Nord del fabbricato è stata realizzata una piscina interrata che insiste in parte nella particella 252;

Per la realizzazione di detta piscina è stata presentata presso l'ufficio tecnico comunale D.I.A. 161/2006; Si precisa che tale opera è stata realizzata in difformità dal titolo edilizio (D.I.A. 161/2006) in quanto realizzata in una posizione diversa del lotto e che è possibile regolarizzarla previa presentazione di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'Art. 209 della LR 65/2014 cointestandola con la proprietà della particella 252 ad oggi di proprietà della società [redacted]

Regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità in sanatoria ART. 209 L.R.T. 65/2014
Descrizione delle opere da sanare:
- Realizzazione di due vani ad uso ufficio posti all'interno del capannone;
- Realizzazione di tramezzatura interna tra due pilastri;
- Realizzazione di muretto divisorio in muratura nella corte posta ad Est del fabbricato;
- Diversa ubicazione della piscina nel lotto;

Onorario professionale per presentazione accertamento di conformità in sanatoria ART. 209 LR 65/2014: € 3.000,00
Sanzione amministrativa Accertamento di Conformità ART. 209 LR 65/2014: € 1.032,00
Demolizione manufatto in muratura: € 1.000,00
Oneri Totali: **€ 5.032,00**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Laboratori per arti e mestieri [C3]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera di approvazione finale di CC n. 17 del 26.02.1999 - Modificato con Del. C.C. n. 10/2002; Del. C.C. n. 9/2002; Del. C.C. n. 44/2003; Del. C.C. n. 73/2000; Del. C.C. n. 46/2003; Del. C.C. n. 13
Zona omogenea:	Zone produttive esistenti De - Art. 49 R.U.
Norme tecniche di attuazione:	Vedi Allegato Norme Tecniche di Attuzione;
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Attuazione piano di lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Vedi Documentazione Allegata
Obblighi derivanti:	Vedi Documentazione Allegata
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un laboratorio artigianale facente parte di un edificio composto da altre unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse;
Tale laboratorio al momento del sopralluogo al suo interno era cosi composto :
Ampio vano ad uso laboratorio artigianale utilizzato attualmente a deposito di attrezzatura edile, accessibile mediante due ampie aperture, tre locali ad uso ufficio, tre servizi igienici e locale caldaia, il tutto corredato da piazzale circostante i quattro lati dell'edificio ed accessibile da Via Guido Rossa mediante passo carrabile ricadente in parte nella particella 252; Si precisa che nella corte posta lato nord dell'edificio è stata realizzata una piscina ricadente in parte anche nella particella 252; Si precisa ancora che l'accesso a detto immobile, come sopra specificato, avviene attraverso parte della particella 252, quest'ultima sempre di proprietà della società esecutata; Si precisa infine che nel locale tecnico è presente un impianto termico che alimenta l'impianto di riscaldamento delle unità poste a piano superiore;

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di [redacted] **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: [redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.740,00**
E' posto al piano: Terra
L'edificio è stato costruito nel: 1981
L'edificio è stato ristrutturato nel: N.D.
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. Ml 4,15
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono
Condizioni generali dell'immobile: Al momento del sopralluogo l'immobile versava in buone condizioni; Non erano visibile segni di deterioramento strutturale; Da precisare che la zona artigianale era al grezzo, priva delle finiture interne quali pavimentazione ed intonaci nelle pareti e nei soffitti;

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Solai	tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**
Travi	materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** coibentazione: **inesistente** rivestimento: **al rustico** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Esterna	materiale: **calcestruzzo** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **al rustico** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Condizionamento — tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **convettori** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Elettrico — tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **non a norma**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto presente nella sola zona uffici

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, disimpegni, 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
LABORATORIO ARTIGIANALE	sup reale lorda	390,00	1,00	390,00
UFFICI E SERVIZI	sup reale lorda	70,00	1,00	70,00
CORTE	sup reale lorda	1.280,00	1,00	1.280,00
		1.740,00		**1.740,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8 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 Aulla;

Ufficio tecnico di Aulla;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): Da € 400,00 a € 600,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Laboratori per arti e mestieri [C3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 250.300,00

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
LABORATORIO ARTIGIANALE	390,00	€ 440,00	€ 171.600,00
UFFICI E SERVIZI	70,00	€ 850,00	€ 59.500,00
CORTE	1.280,00	€ 15,00	€ 19.200,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 250.300,00
Valore corpo	€ 250.300,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 250.300,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 250.300,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Laboratori per arti e mestieri [C3]	1.740,00	€ 250.300,00	€ 250.300,00

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%)	€ 37.545,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.882,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 207.000,00**

8.6 Regime fiscale della vendita :

Vendita immobiliare non soggetta all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) ai sensi del DPR 633/1972 Art. 10.

ANNOTAZIONI :

Come già relazionato nel capitolo relativo alla conformità catastale nella porzione di corte Lato Nord dell'edificio è presente una piscina interrata che insiste in parte anche nella particella 252;
Quest'ultima, a seguito di verifica delle risultanze catastali, risulta di proprietà della [redacted]

Il sottoscritto nel caso specifico consiglia di estendere il pignoramento anche nella porzione della particella 252, predisponendo opportuno tipo di frazionamento catastale di tale area;

Massa lì 14/09/2019

L'Esperto alla stima
Geom. Emilio Aldovardi

- **Documentazione Catastale**
- **Note di trascrizione conservatoria**
- **Atti di Provenienza**
- **Elaborato Grafico Illustrativo**
- **Regolarità Urbanistica / Abitabilità/ Grafico di raffronto conformità/**
- **Stralcio Norme NTA Regolamento Urbanistico**
- **Stralcio Quotazione Banca Dati Immobiliare ADT**
- **Documentazione Fotografica**