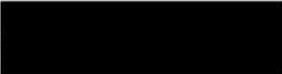

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: 

N.R.G. E.I. 113/2019

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Marco Molendi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Appartamento
Lotto 002 - Fondo commerciale
Lotto 003 - Fondo commerciale


Esperto alla stima: **Ilaria Battistini**
Codice fiscale: **BTTLRI75E47E463I**
Studio in: **via Repubblica 69 bis, Albiano Magra Aulla**
Telefono: **0187/415242**
Email: **ing.battistiniilaria@gmail.com**
Pec: **ilaria.battistini@ingpec.eu**



INDICE SINTETICO

BENE: via Gino Menconi - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001 - Appartamento

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 92, particella 248, subalterno 13, indirizzo via Gino Menconi Pietro, 8, comune Carrara, categoria A/2, classe 6, consistenza 8, superficie 202, rendita € 1322.13

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesto: Occupato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 02/01/2020 per l'importo di euro 800,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: si allega il contratto di locazione. Trascritto a Carrara il 15/01/2020 ai nn.121-3T Tipologia contratto: locazione abitativa di natura transitoria, scadenza 31/12/2020

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: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, BANCA VERSILIA LINIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €183.260,00



Lotto: 002 – Fondo commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 92, particella 248, subalterno 2, indirizzo via Giovan Pietro, 6A, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 44, superficie 51, rendita € 970.32

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato [REDACTED] senza alcun titolo

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: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, BANCA VERSILIA LINIGIANA E GAR-FAGNANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 72.200,00



Lotto: 003 – Fondo commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 92, particella 248, subalterno 4, indirizzo via Giovan Pietro, 8A, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 70, superficie 77, rendita € 1543.69

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] senza alcun titolo

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: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, CONDOMINIO SUL PONTE
[REDACTED]

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: €77.760,00



BENE: via Rinchiosa, 36 - Marina di Carrara - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 004

**NON IN VENDITA
AL MOMENTO**

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

[REDACTED]

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

[REDACTED]

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: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

[REDACTED]



Beni in Carrara (MS)
Località/Frazione Avenza
via Gino Menconi

Lotto: 001 - Appartamento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì - Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Candore Carmelo. La sottoscritta ha provveduto a fornire le visure storiche, l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile. Si allega inoltre l'ispezione ipotecaria del bene pignorato. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega il Certificato di matrimonio. (L'immobile in oggetto è stato acquistato nel corso del precedente matrimonio anch'esso in regime di separazione dei beni).
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Sì

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, via Gino Menconi, 8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] gli 92, particella 248, subalterno 13, indirizzo via Giovan Pietro, 8, comune Carrara, categoria A/2, classe 6, consistenza 8, superficie 202, rendita € 1322.13

Derivante da: Compravendita del 20/03/1978 Notaio Lucentini Guido Rep.126873

Confini: su un lato via G.Menconi, sull'altro via Argine sinistro Carrione, oltre che il vano scale condominiale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

- Regime [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: modifica della distribuzione interna degli spazi tramite la creazione di una nuova porta su una parete e la chiusura di un'apertura su un'altra, inoltre la realizzazione di un ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catastale

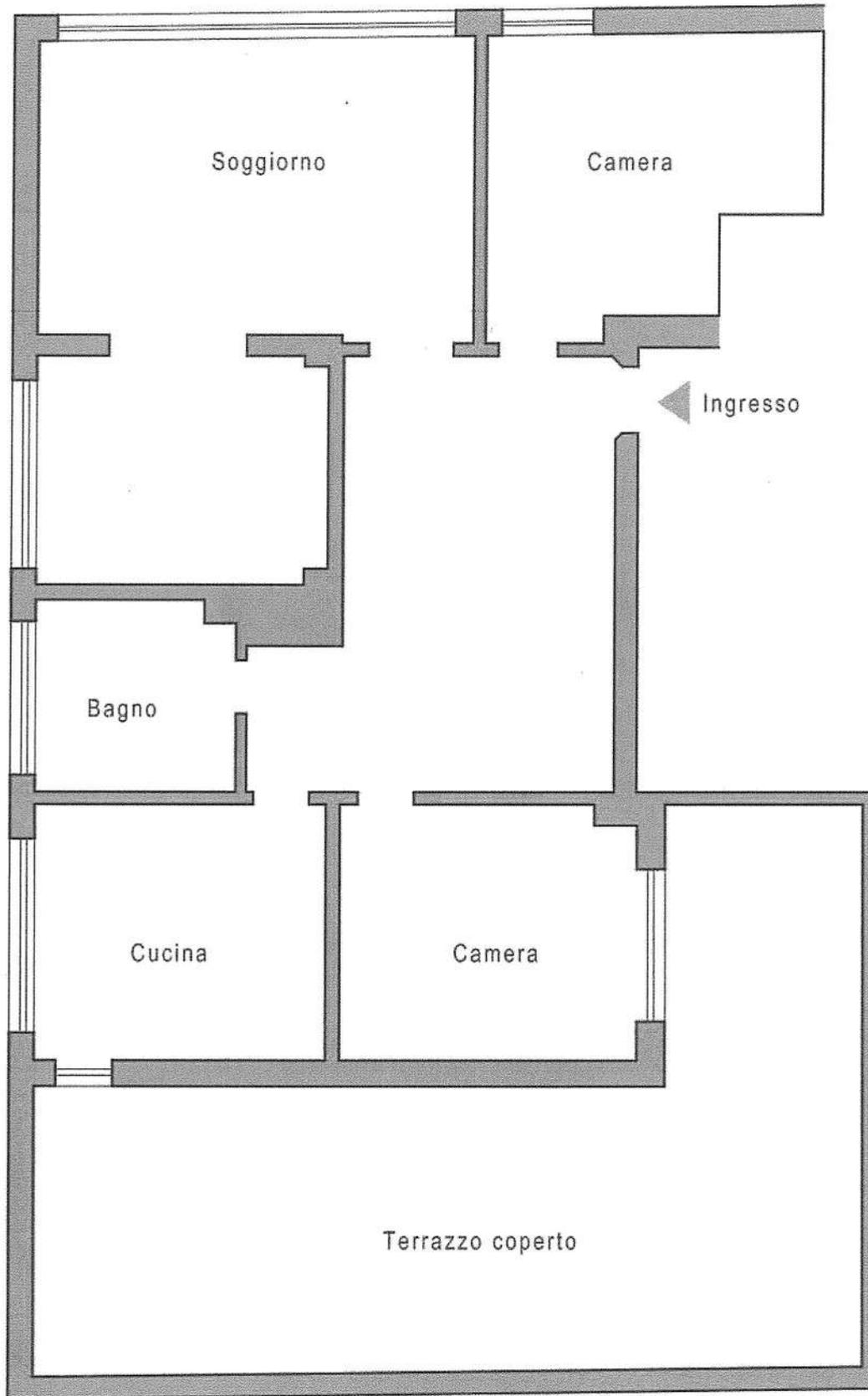
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali e spese catastali: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

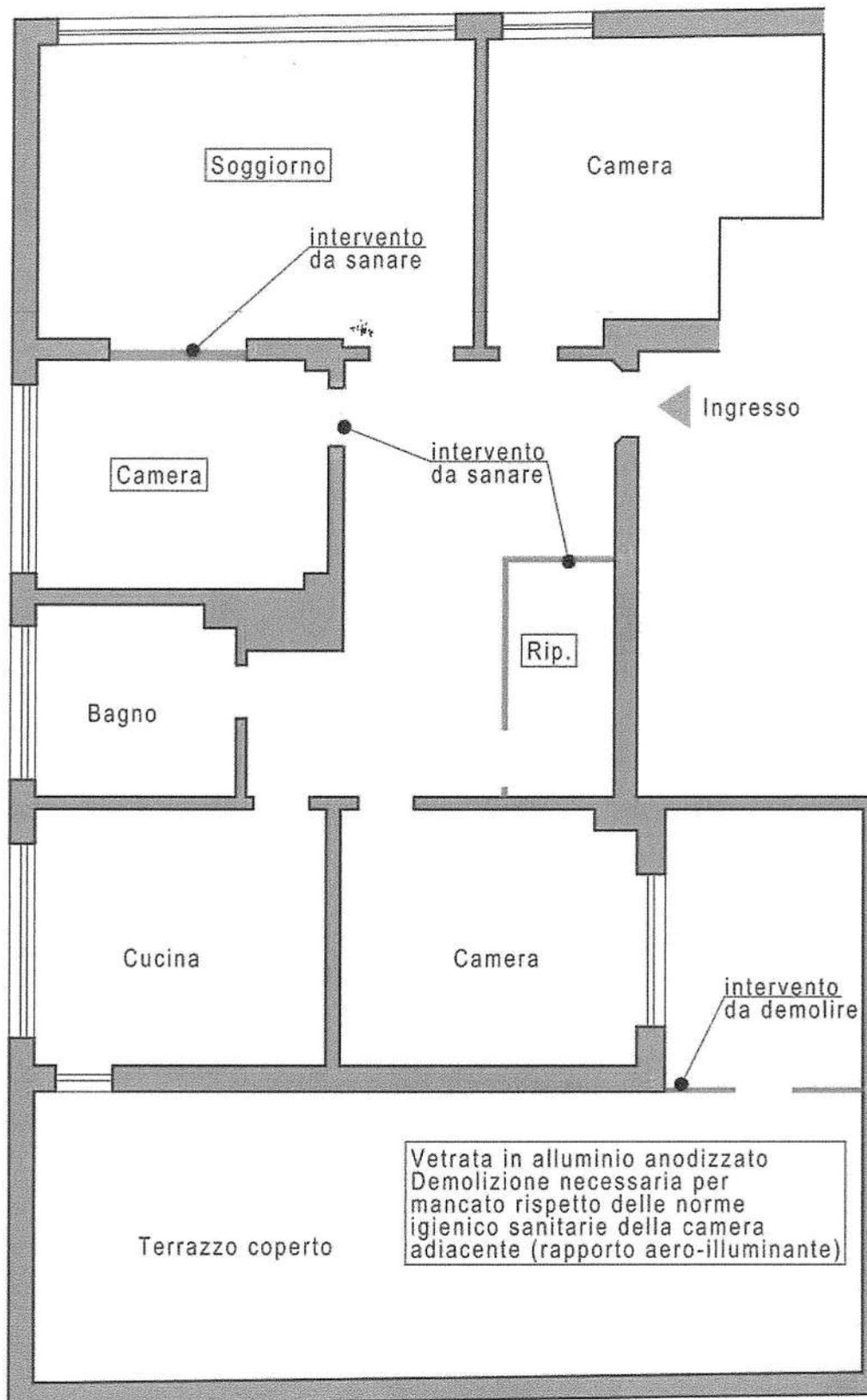
Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale





Planimetria catastale





Planimetria, ESISTENTE



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima si trova in località Avenza all'interno del comune di Carrara. Marina di Carrara, che dista 2 km, è il luogo più vicino per raggiungere il litorale tirrenico. Il centro di Carrara, si trova a circa 5km e si raggiunge in 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara.

Attrazioni storiche: Torre di Castruccio Castracani.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 50m, Stazione ferroviaria 500m

3. STATO DI POSSESSO:

[REDACTED]

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: si allega il contratto di locazione.

Trascritto a Carrara il 15/01/2020 ai nn.121-3T

Tipologia contratto: locazione abitativa di natura transitoria, scadenza 31/12/2020

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 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con-
[REDACTED] Importo ipo-
teca: € 300'000; Importo capitale: € 150'000

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA VERSILIA LINIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA [REDACTED] erivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 400'000; Importo capitale: € 200'000; Note: Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la
[REDACTED]
[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 29/07/2019 ai nn. 2136 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Massa in data 07/10/2019 ai nn. 8763/6631;

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: €1'800,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €2'253,86.

Spese ordinarie insolute 2019/20 €1'582,04 Spese ordinarie insolute 2020/21 €671,82

Millesimi di proprietà:

Generali e amministrazione: 39/1000

Manutenzione straordinaria: 39/1000

Servizi generali: 39/1000

Servizi Scala A: 108/1000

Scale Ascensore: 36/1000

Acqua: 94/1000 P



Parti uguali scala A: 100/1000

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Lucentini Guido, in data 20/03/1978, ai nn. 126873; trascritto a Agenzia del Territorio di Massa Carrara, in data 10-04-78, ai nn. 2199/1862.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia approvata con delibera Giunta Municipale n°582 del 15/06/1956

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Variante del 16/12/1957 alla L.E. n°582/56

Intestazione: Impresa [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: sopraelevazione di un piano

Oggetto: variante

Numero pratica: Condono n°3165 del 30/09/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Fg.92 mapp.248 Sub.13: condono di copertura e tamponatura per mezzo di vetrata in alluminio anodizzato della terrazza. Fg.92 mapp.248 Sub.4: condono di soppalco interno al locale commerciale

Rilascio in data 31/12/1991

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si premette che

- negli elaborati grafici originali relativi alla Licenza Edilizia del 1956 ed alla Variante del 1957 non è presente la planimetria del piano primo, al quale l'appartamento in oggetto appartiene;
 - nella documentazione del condono, completato nel 1991, è stata presentata, come elaborato grafico, la planimetria catastale;
 - negli archivi comunali, a nome del debitore e dei proprietari precedenti, non risultano depositate altre pratiche edilizie,
- si considera inevitabile far riferimento, nella verifica della regolarità edilizia, alla planimetria catastale del



1986.

Dall'analisi di tale planimetria, in relazione allo stato dei luoghi, è emerso quanto segue: la distribuzione interna degli spazi è stata modificata tramite la creazione di una nuova porta su una parete e la chiusura di un'apertura su un'altra, inoltre è stato realizzato un ripostiglio. Gli interventi appena elencati sono sanabili tramite il deposito di una pratica edilizia (CILA) ed il pagamento di una sanzione. La parete vetrata in alluminio anodizzato indicata in rosso in planimetria è un intervento che non si può sanare perchè va ad inficiare le norme igienico sanitarie della camera attigua (rapporto aeroilluminante secondo DM 5/07/75 art. 5 comma 2). E' quindi necessario provvedere alla rimozione della parete stessa. (Intervento da inserire nella pratica CILA)

Regularizzabili mediante: pratica edilizia CILA Tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Distribuzione interna degli spazi

Oneri professionali per la presentazione della CILA Tardiva: € 800,00

Diritti di segreteria comunali: € 60,00

Sanzione: € 1.000,00

Rimozione parete finestrata e ripristino spallette muratura: € 800,00

Oneri Totali: € 2.660,00

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°69/05
Zona omogenea:	R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV art.10 comma 3: 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	NO



particolari?	
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A

Il bene oggetto di stima si trova al primo piano di un fabbricato disposto su sette piani di cui sei fuori terra. La costruzione del palazzo risale al 1956, le strutture di sostegno sono in cemento armato. Al piano terra sono presenti attività commerciali mentre nei cinque piani superiori sono presenti esclusivamente abitazioni. Il palazzo è dotato di ascensore. L'appartamento si compone di tre camere, soggiorno, ripostiglio, cucina, bagno e terrazza coperta; ha tre affacci: su via Gino Menconi, su via Argine sinistro Carrione e sull'ex mercato ortofrutticolo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **203,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,98

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in buone condizioni

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

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tap-parelle materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: la cucina è dotata di infissi in pvc
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: parquet condizioni: buone Riferito limitatamente a: Alcuni ambienti hanno il pavimento in parquet, altri in marmo, altri in monocottura
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti



Impianti:
Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Note	Per quanto alle dichiarazioni di conformità il proprietario non ha fornito le relative documentazioni ed informazioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Note	Per quanto alle dichiarazioni di conformità il proprietario non ha fornito le relative documentazioni ed informazioni

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	SI
Note ascensori montacarichi	Ascensore matricola 63 n°11089
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non



- include: · le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	140,00	1,00	140,00
terrazzo coperto	superf. esterna lorda	63,00	0,35	22,05
		203,00		162,05

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.11 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Carrara;
 Ufficio tecnico di Carrara;
 Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "market comparison approach" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;



- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili appartenenti allo stesso fabbricato dell'immobile da stimare:

Comparabile A

Appartamento sito in via Gino Menconi, 8A Avenza
 Catastralmente identificato al foglio 92 mapp.248 sub.16, cat. A/2
 Compravendita del 30/04/2020 Notaio Tommaso de Luca Rep.27439 Racc.19789
 Prezzo di compravendita € 147.000,00

Comparabile B

Appartamento sito in via Gino Menconi, 8 Avenza
 Catastralmente identificato al foglio 92 mapp.248 sub.23, cat. A/2
 Compravendita del 18/12/2018 Notaio Silvia Flamigni Rep.2536 Racc.1465
 Prezzo di compravendita € 155.000,00

Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.

Nell'allegato "Calcolo valore STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 219.432,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 219.432,00

Riepilogo:

ID	Immobilabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	162,05	€ 219.432,00	€ 219.432,00

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%)	€ 32.914,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€3.260,00

8.5 Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 183.260,00 arrotondato.



Lotto: 002 – Fondo commerciale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Candore Carmelo. La sottoscritta ha provveduto a procurare le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega il Certificato di matrimonio. 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.

Negozi, botteghe [C1] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, via Gino Menconi, 6A

Note: Negozio posto nell'angolo del condominio, lato Carrione

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] io 92, particella 248, subalterno 2, indirizzo via Giovan Pietro, 6A, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 44, superficie 51, rendita € 970.32

Derivante da: compravendita del 22/09/1998 Notaio Gianaroli Giorgio Rep n°123014

Confini: Nord: via G.Menconi, Est: sub. 3 altra proprietà, Sud: sub.1 altra proprietà, Ovest: via Argine sinistro Carrione

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:

Irregolarità sanabili: il bagno rappresentato nella planimetria catastale nella realtà non c'è; nel negozio è stato realizzato un soppalco che non è rappresentato nella planimetria catastale.

Regularizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catastale

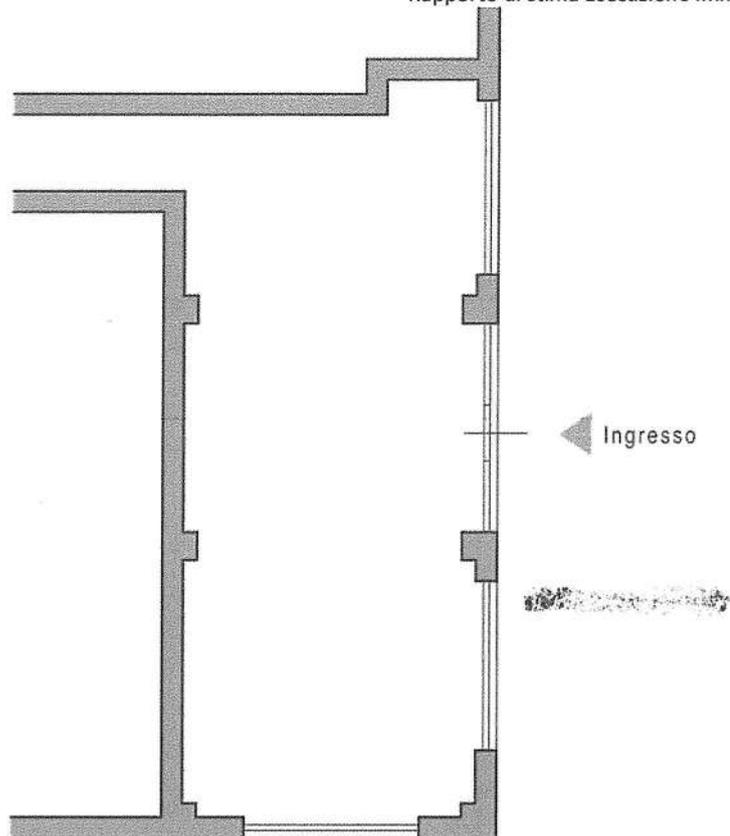
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali e spese catastali: € 600,00

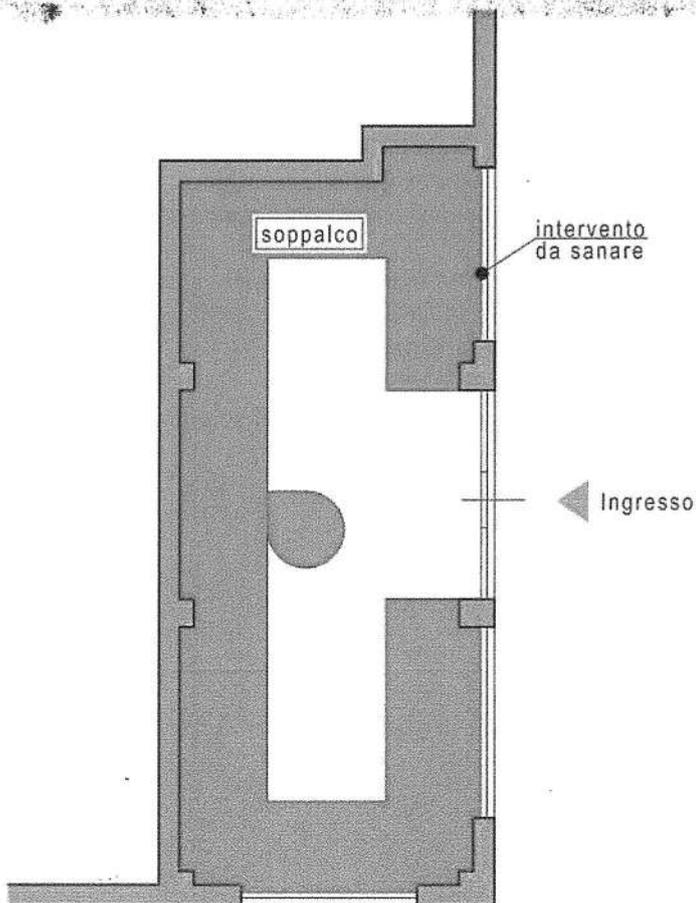
Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: Non si dichiara la conformità catastale





Planimetria Piano Terra, ESISTENTE



Planimetria SOPPALCO, ESISTENTE



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima si trova in località Avenza all'interno del comune di Carrara. Marina di Carrara, che dista 2 km, è il luogo più vicino per raggiungere il litorale tirrenico. Il centro di Carrara, si trova a circa 5km e si raggiunge in 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara.

Attrazioni storiche: Torre di Castruccio Castracani.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 50m, Stazione ferroviaria 500m

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [redacted] senza alcun titolo.

Note [redacted] amministratore unico [redacted]
[redacted]

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:

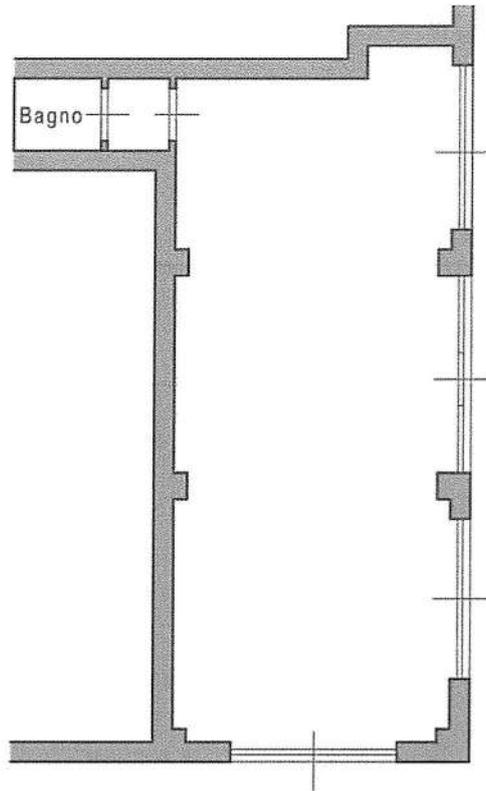
Nessuna.

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

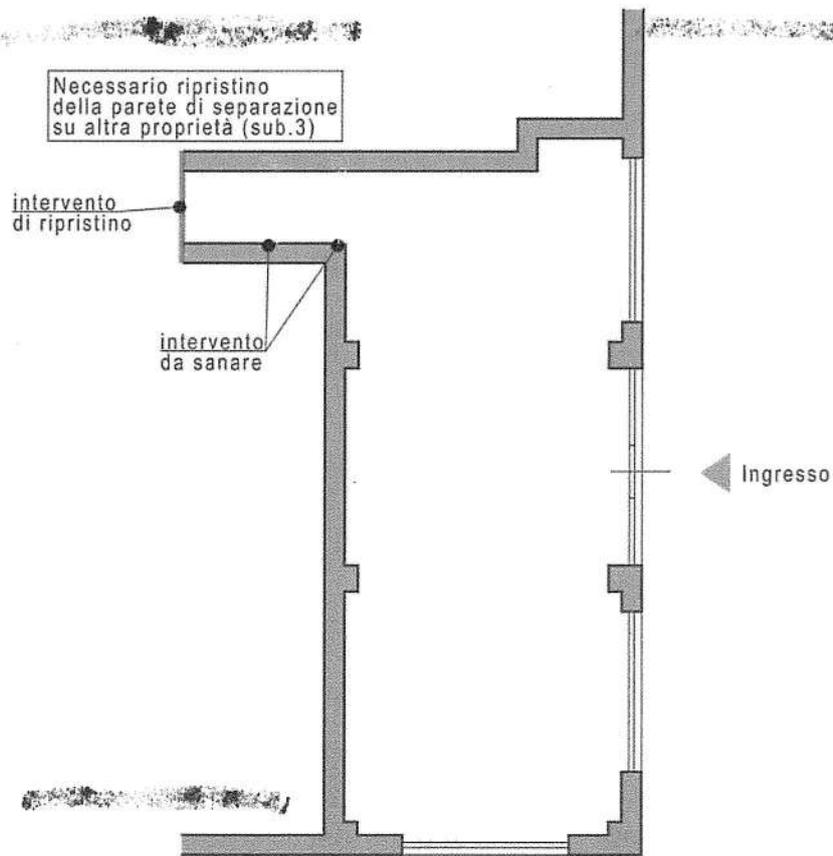
4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di BANCA VERSILIA LINIGIANA E GARFAGNANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETÀ COOPERATIVA [redacted] derivante da: concessione a garanzia di mutuo; importo ipoteca: € 400000; importo capitale: € 200000; Note: Interviene nel mutuo in qualità di debitore non datore di ipoteca la [redacted]





Planimetria catastale



Planimetria Piano Terra - R.F.C. 1/10



4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA**

derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 29/07/2019 ai nn. 2136 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Massa in data 07/10/2019 ai nn. 8763/6631;

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: €25,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €300,00.

Millesimi di proprietà: Generali e amministrazione: 26/1000

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] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di assegnazione - a rogito di Gianaroli Giorgio, in data 22/09/1998, ai nn. 123014; trascritto a Agenzia del Territorio di Massa Carrara, in data 06/10/1998, ai nn. 8963/6532.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia approvata con delibera Giunta Municipale n°582 del 15/06/1956

Intestazione: Impresa [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Variante del 16/12/1957 alla L.E. n°582/56

Intestazione: Impresa [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: sopraelevazione di un piano

Oggetto: variante

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

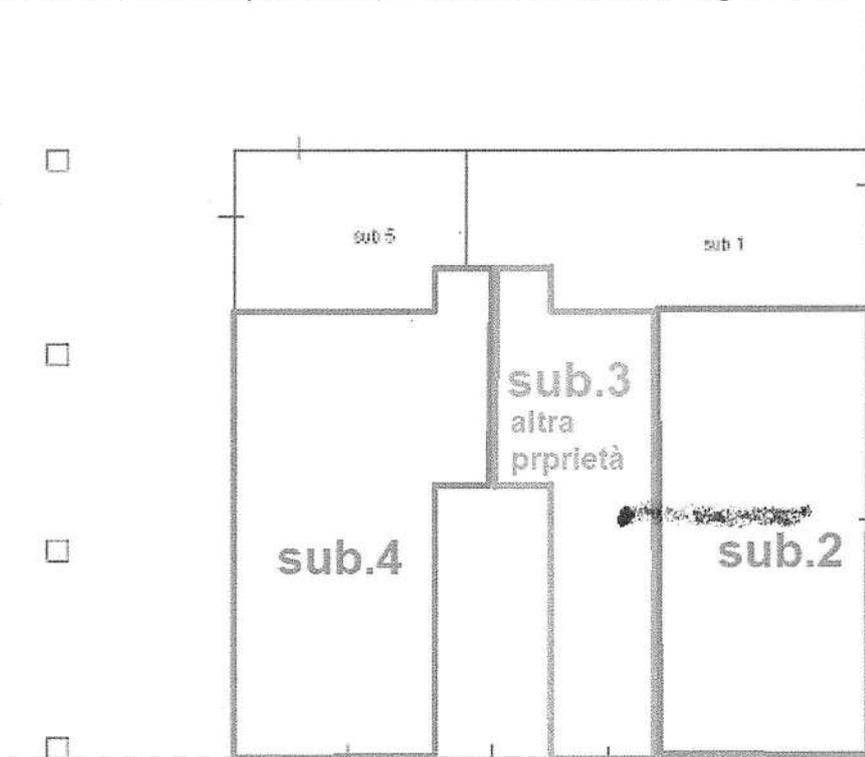
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si premette che

-negli elaborati grafici originali relativi alla Licenza Edilizia del 1956 ed alla Variante del 1957 non è presente la planimetria del piano terra, al quale l'immobile in oggetto appartiene;

-negli archivi comunali, a nome dell'esecutato e dei proprietari precedenti, non risultano depositate altre pratiche edilizie,

si considera inevitabile far riferimento, nella verifica della conformità edilizia, alla planimetria catastale del 1962. Dall'analisi di tale planimetria, in relazione allo stato dei luoghi, è emerso quanto segue:



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:	Si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Il bene oggetto di stima si trova al piano terra di un fabbricato disposto su sette piani di cui sei fuori terra. La costruzione del palazzo risale al 1956, le strutture di sostegno sono in cemento armato. Al piano terra sono presenti attività commerciali mentre nei cinque piani superiori sono presenti esclusivamente abitazioni. Il palazzo è dotato di ascensore. L'immobile attualmente è sede di un'attività commerciale gestita direttamente dal proprietario; in particolare si tratta di un negozio di scarpe.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 85,00

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1956

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6A; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,50m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile, sede di attività commerciale, si presenta in buone condizioni.

Due lati del negozio sono occupati da vetrine (lato Carrione e lato via Menconi); è presente un soppalco con scala a chiocciola



L'immobile oggetto di stima (sub.2) risulta di fatto collegato da un corridoio interno all'adiacente sub. 3 di altra proprietà che, a sua volta, risulta collegato al vicino sub.4 di proprietà dell'esecutato. I tre subalterni (2, 3 e 4), indicati nello schema sopra, vanno a costituire nella realtà un'unica attività commerciale gestita dal debitore. Data la diversa proprietà del subalterno 3 è necessario ripristinare la parete divisoria fra le proprietà.

interventi sanabili:

- il bagno, rappresentato nella planimetria catastale, nella realtà non c'è;
- nel negozio è stato realizzato un soppalco.

Gli interventi appena elencati sono sanabili tramite il deposito di una pratica edilizia (CILA) ed il pagamento di una sanzione.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia SCIA tardiva

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna degli spazi

Oneri professionali per la presentazione della SCIA tardiva: € 800,00

Diritti di segreteria comunali: € 100,00

Sanzione per SCIA tardiva: € 1.000,00

Ripristino parete di divisione con subalterno 3: € 500,00

Oneri professionali presentazione pratica di sanatoria alla Regione Toscana, portale web

PO.R.TO.S. (Sanatoria struttura soppalco): € 1.500,00

Bolli e oneri istruttori per presentazione pratica di sanatoria su PO.R.TO.S.: € 100,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°69/05
Zona omogenea:	R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati.
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV art. 10 comma 3: R2 - edifici eterogenei 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;



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

Infissi esterni	tipologia: fissi materiale: alluminio protezione: saracinesca materiale protezione: ferro zincato condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Scale	posizione: a chiocciola rivestimento: acciaio condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	il proprietario non ha fornito le relative documentazioni ed informazioni

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	il proprietario non ha fornito le relative documentazioni ed informazioni
----------------------------------	---

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	il proprietario non ha fornito le relative documentazioni ed informazioni
--	---

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:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;



- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
soppalco	superf. esterna lorda	32,00	0,15	4,80
		85,00		57,80

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Carrara;
 Ufficio tecnico di Carrara;
 Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "market comparison approach" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

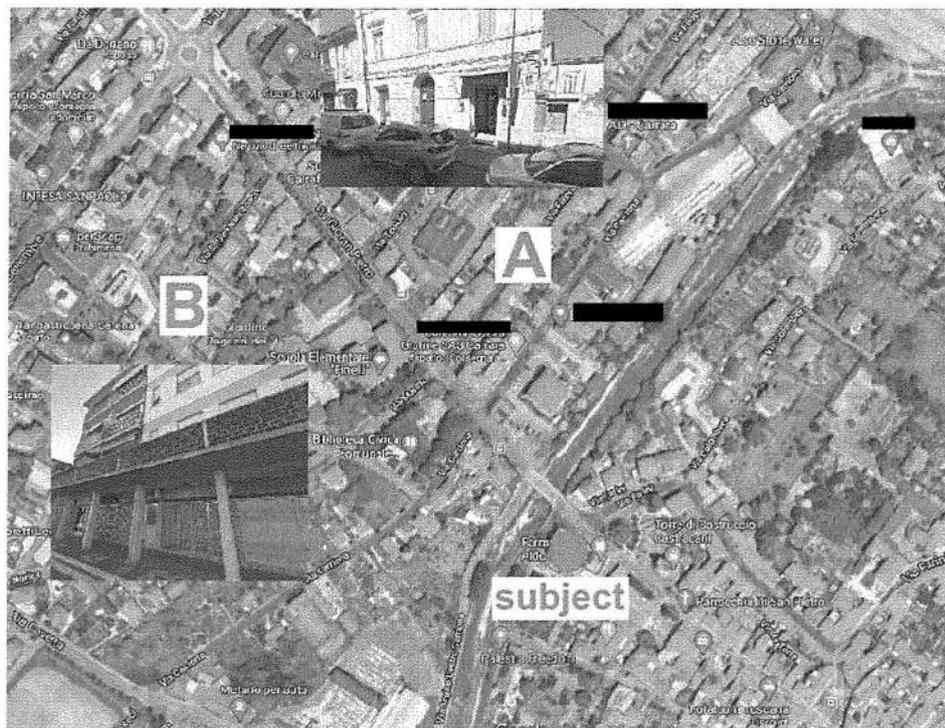


- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
 - le superfici immobiliari principali e secondarie;
 - gli impianti tecnologici;
 - lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:



Comparabile A

Fondo commerciale sito in via Filippo Turati, 48 Avenza
Catastalmente identificato al foglio 81 mapp.353 sub.9, cat. C/1
Compravendita del 18/12/2019 Notaio Bianchi Alessandra Rep.137695 Racc.22485
Prezzo di compravendita € 40.000,00

Comparabile B

Fondo commerciale sito in San Giovanni Bosco Avenza
Catastalmente identificato al foglio 81 mapp.372 sub.29, cat. C/1
Compravendita del 18/11/2019 Notaio Tommaso de Luca Rep.8713 Racc.7188
Prezzo di compravendita € 37.500,00



Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 90.378,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 90.378,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	57,80	€ 90.378,00	€ 90.378,00

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%)	€ 13.556,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 72.200,00 arrot.



Lotto: 003 – Fondo commerciale

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Candore Carmelo. La sottoscritta ha provveduto a procurare le visure storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega il Certificato di matrimonio. (L'immobile in oggetto è stato acquistato nel corso del precedente matrimonio anch'esso in regime di separazione dei beni)

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza, via Gino Menconi, 8A
Note: negozio lato portici

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] glio 92, particella 248, subalterno 4, indirizzo via Giovan Pietro, 8A, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 70, superficie 77, rendita € 1543.69

Derivante da: compravendita notaio Lucentini Guido del 20/03/1978 Rep.126873

Confini: Nord: via G.Menconi, Est: portici condominiali, Sud: sub.5 altra proprietà, Ovest: sub. 3 altra proprietà e vano scala condominiale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale: si dichiara la conformità catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima si trova in località Avenza all'interno del comune di Carrara. Marina di Carrara, che dista 2 km, è il luogo più vicino per raggiungere il litorale tirrenico. Il centro di Carrara, si trova a circa 5km e si raggiunge in 15 minuti di auto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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: Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara.

Attrazioni storiche: Torre di Castruccio Castracani.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 50m, Stazione ferroviaria 500m



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [redacted] senza alcun titolo.

Note [redacted] amministratore unico [redacted] allega la visura della società

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 CONDOMINIO SUL PONTE CF [redacted] con-
[redacted] importo ipoteca: € 6'600; Importo capitale: € 2'697,61

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro [redacted]
[redacted] Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale in data 29/07/2019 ai nn. 2136 iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Massa in data 07/10/2019 ai nn. 8763/6631;

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: €590,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €2'742,00

Millesimi di proprietà:

Generali e amministrazione: 61/1000

Manutenzione straordinaria: 61/1000

Servizi generali: 61/1000

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario [REDACTED] proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucentini Guido, in data 20/03/1978, ai nn. 126873; trascritto su Agenzia del Territorio di Massa Carrara, in data 10/04/1978, ai nn. 2199/1862.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia approvata con delibera Giunta Municipale n°582 del 15/06/1956

Intestazione: Impresa [REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: Variante del 16/12/1957 alla L.E. n°582/56

Intestazione: Impresa [REDACTED]

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: sopraelevazione di un piano

Numero pratica: Condonò n°3165 del 30/09/1986

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: Fg.92 mapp.248 Sub.13: condono di copertura e tamponatura per mezzo di vetrata in alluminio anodizzato della terrazza. Fg.92 mapp.248 Sub.4: condono di sopralco interno al locale commerciale

Rilascio in data 31/12/1991 al n. di prot.

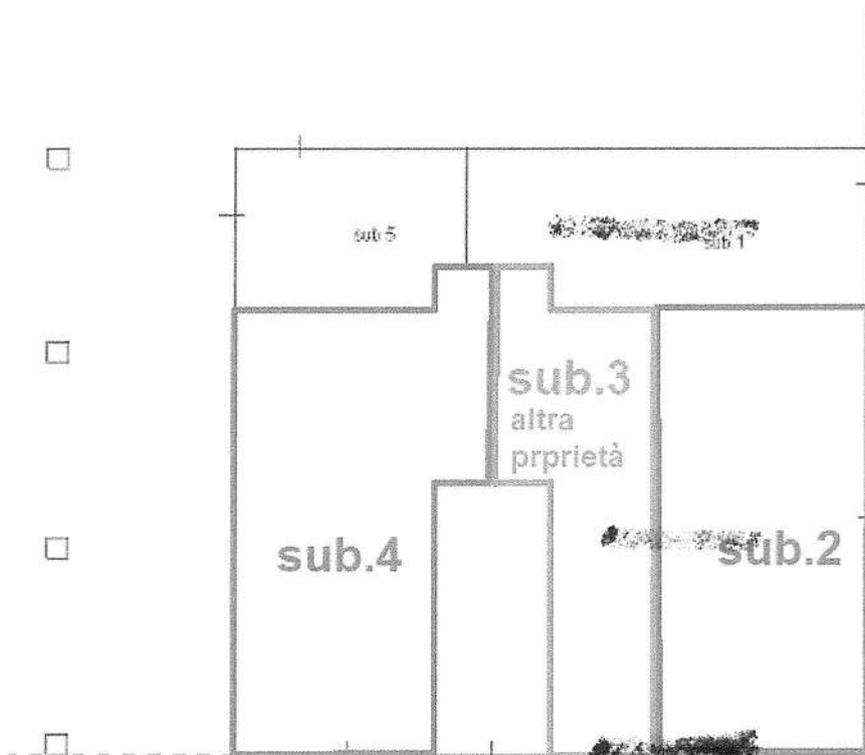


7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Si premette che

- negli elaborati grafici originali relativi alla Licenza Edilizia del 1956 ed alla Variante del 1957 non è presente la planimetria del piano terra, al quale l'immobile in oggetto appartiene;
 - alla pratica di condono, completato nel 1991, relativamente a questo immobile, non è stato allegato alcun elaborato grafico;
 - negli archivi comunali, a nome dell'esecutato e dei proprietari precedenti, non risultano depositate altre pratiche edilizie,
- si considera inevitabile far riferimento, nella verifica della conformità edilizia, alla planimetria catastale del 1986. Dall'analisi di tale planimetria, in relazione allo stato dei luoghi, è emerso quanto segue:



L'immobile oggetto di stima (sub.4) risulta di fatto collegato da un corridoio interno all'adiacente sub. 3 di altra proprietà che, a sua volta, risulta collegato al vicino sub.2 di proprietà dell'esecutato. I tre subaltri (2, 3 e 4), indicati nello schema sopra, vanno a costituire nella realtà un'unica attività commerciale gestita dal debitore. Data la diversa proprietà del subalterno 3 è necessario ripristinare la parete divisoria fra le proprietà.

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia CILA

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali per la presentazione della CILA: € 800,00

Diritti di segreteria comunali: € 60,00

Ripristino parete di divisione da subalterno 3: € 500,00

Oneri Totali: € 1.360,00

Note sulla conformità edilizia: Non si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Negozii, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°69/05
Zona omogenea:	R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati
Norme tecniche di attuazione:	Titolo IV art.10 comma 3: 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
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Nessuna.



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	il proprietario non ha fornito le relative documentazioni ed informazioni
--	---

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:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	57,00	1,00	57,00
soppalco	superf. esterna lorda	47,00	0,15	7,05
		104,00		64,05

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
 Uffici del registro di Carrara;
 Ufficio tecnico di Carrara;
 Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

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

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "market comparison approach" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini per-centuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

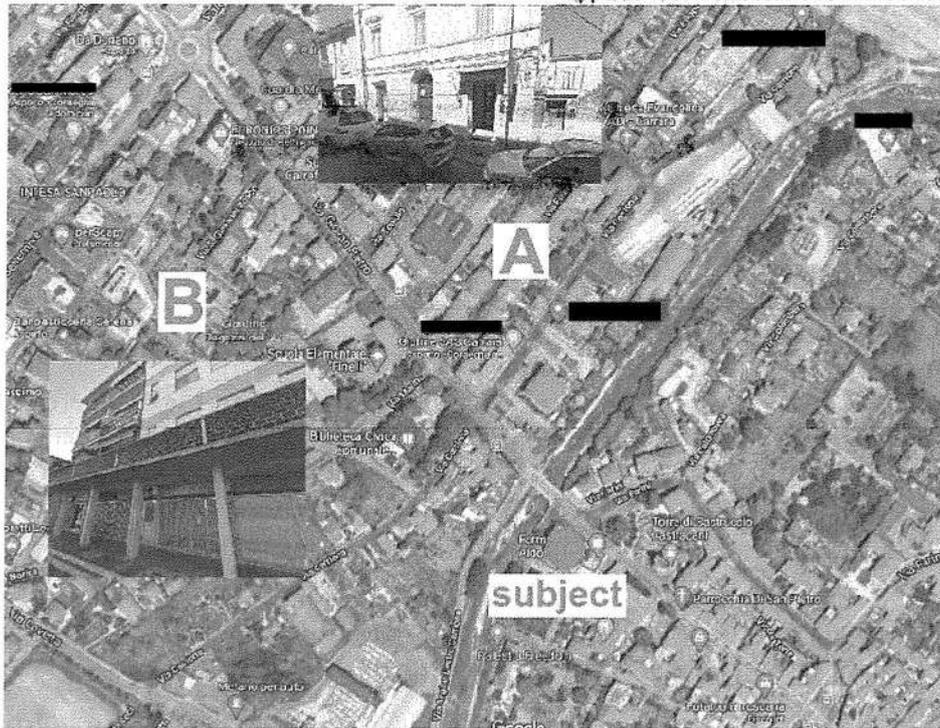
- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:



**Comparabile A**

Fondo commerciale sito in via Filippo Turati, 48 Avenza

Catastralmente identificato al foglio 81 mapp.353 sub.9; cat. C/1

Compravendita del 18/12/2019. Notaio Bianchi Alessandra Rep. 137695 Racc. 22485

Prezzo di compravendita € 40.000,00

Comparabile B

Fondo commerciale sito in San Giovanni Bosco, Avenza

Catastralmente identificato al foglio 81 mapp.372 sub.29, cat. C/1

Compravendita del 18/11/2019 Notaio Tommaso de Luca Rep. 8713 Racc. 7188

Prezzo di compravendita € 37.500,00

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 93.087,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 93.087,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	64,05	€ 93.087,00	€ 93.087,00

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%)	€ 13.963,05
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.360,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 77.760,00 arrot.**



Lotto: 004

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal Notaio Candore Carmelo. La sottoscritta ha provveduto a procurare le visura storica, l'estratto di mappa e la planimetria catastale del bene in oggetto e ad allegare il tutto alla presente. Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. Si allega il Certificato di matrimonio. 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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Derivante da: Compravendita notaio Carlo Cardi Cigoli del 03/01/1985 Rep.14682

Confini: confina da un lato direttamente con via Rinchiosa, lato monte con il sub.2 altra proprietà, lato mare con il sub.4 altra proprietà

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo si è riscontrato che la parete divisoria con il vicino sub.4 (altra proprietà) è stata demolita e attualmente il negozio si sviluppa in entrambi i locali. Questa irregolarità non è sanabile, la parete deve essere ripristinata. Inoltre si è rilevata la presenza di un ripostiglio con bagno non indicato nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento planimetria catastale

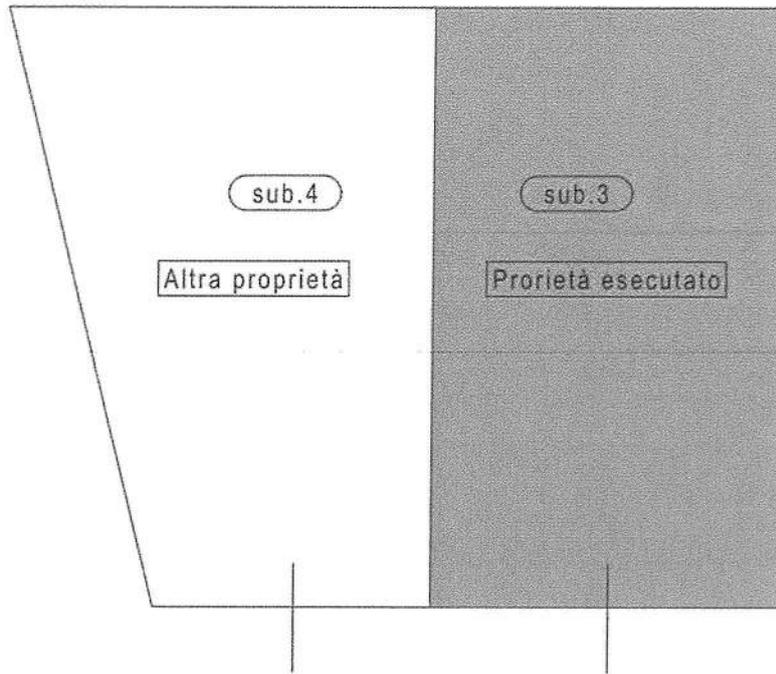
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali e spese catastali: € 600,00

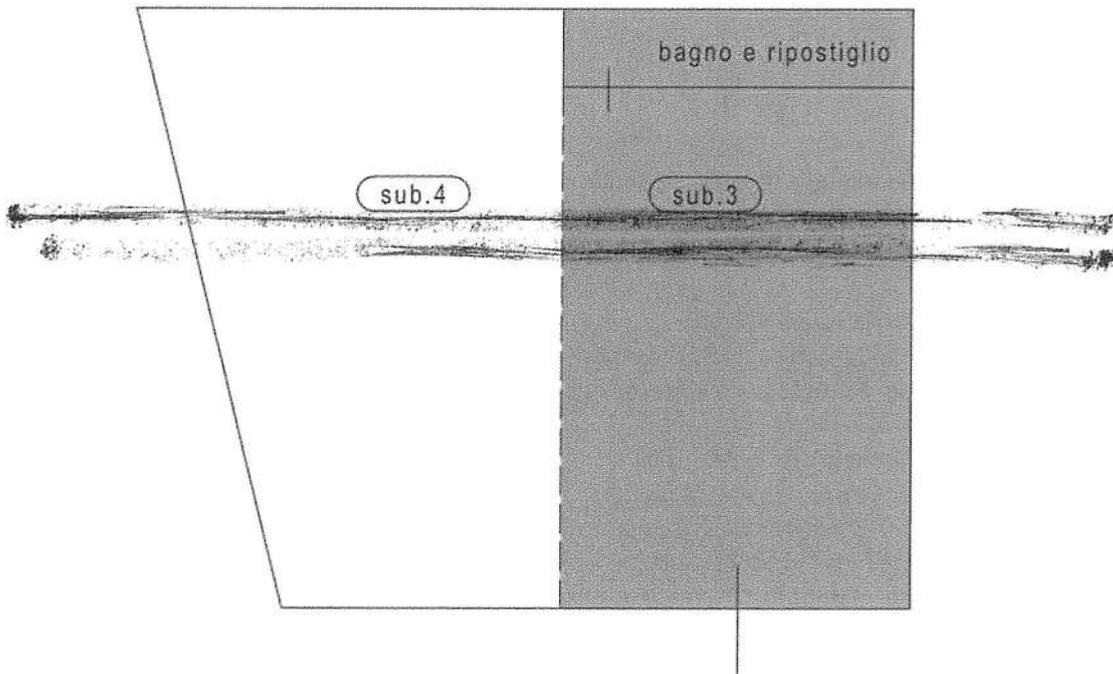
Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: non si dichiara la conformità catastale



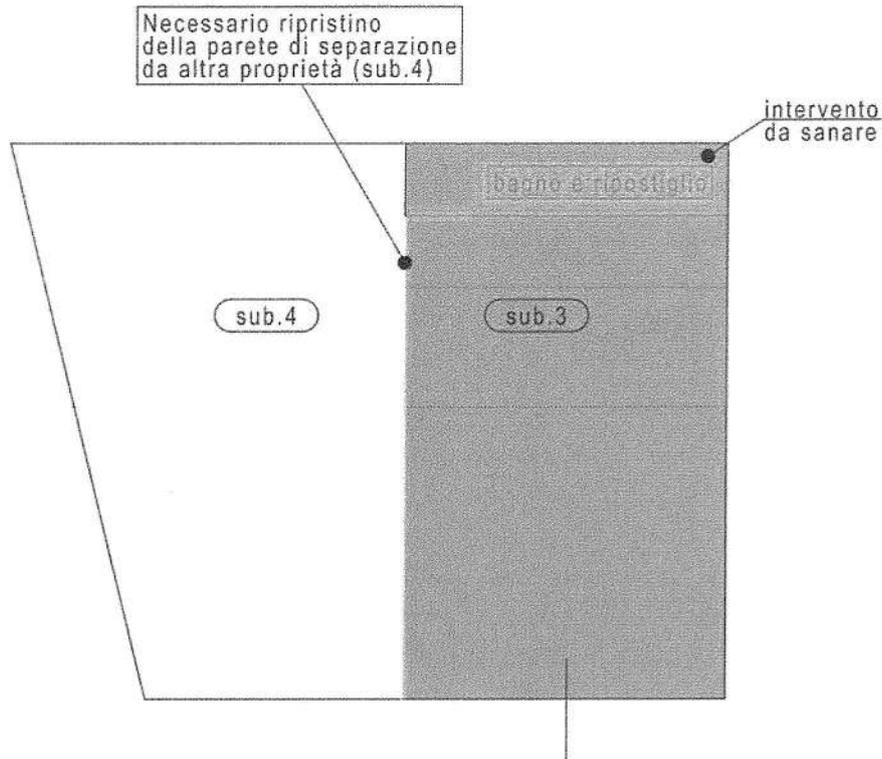


Planimetria catastale



Planimetria ESISTENTE
(ambiente unico sub.3 e 4)





Planimetria RAFFRONTO

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

[REDACTED]

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico vietato (zona pedonale) con parcheggi sufficienti.

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: Carrara, Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale di Massa Carrara.

Attrazioni storiche: Chiesa Sacra Famiglia.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 150m, Stazione ferroviaria 2.5km



3. STATO DI POSSESSO:

Occupato [REDACTED]

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

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: l'esecutato non ha fornito questi dati e non è stato possibile reperire le necessarie informazioni (presenza di un condominio/amministratore e spese condominiali)

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 fornita

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:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

[REDACTED]
Per lavori: costruzione fabbricato
Oggetto: nuova costruzione
[REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel corso del sopralluogo si è riscontrato che la parete divisoria con il vicino sub.4 (altra proprietà) è stata demolita e attualmente il negozio si sviluppa in entrambi i locali. Questa irregolarità non è sanabile, la parete deve essere ripristinata. Inoltre si è rilevata la presenza di un ripostiglio con bagno, sanabili con la presentazione di una pratica edilizia comunale CILA

Regularizzabili mediante: pratica edilizia CILA Tardiva

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni

Oneri professionali per la presentazione della CILA tardiva: € 800,00

Diritti di segreteria comunali: € 60,00

Sanzione: € 1.000,00

Ripristino parete di divisione su.4: € 800,00

Oneri Totali: € 2.660,00

Note sulla conformità edilizia: non si dichiara la conformità edilizia



7.2 Conformità urbanistica:

Negozii, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n°69/05
Zona omogenea:	R2 Edifici eterogenei costruiti con criteri regolari o pianificati
Norme tecniche di attuazione:	<p>Titolo IV art.10 comma 3: 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</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si dichiara la conformità urbanistica

Note sulla conformità:

Nessuna.



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:

Il criterio di misurazione adottato è la **Superficie Esterna Lorda (SEL)**. Per superficie esterna lorda, così come descritta dal *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:
 - le rampe d'accesso esterne non coperte;
 - i balconi, terrazzi e simili;
 - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
 - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
 - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
superficie principale	superf. esterna lorda	38,00	1,00	38,00
		38,00		38,00

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'**International Valuation Standards (IVS)**, il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;



Ufficio tecnico di Carrara;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City (www.stimatrixcity.it).

8.3 Valutazione corpi:

B. Negozi, botteghe [C1]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli **European Valuation Standards (EVS)** e al **Codice delle valutazioni immobiliari** edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto "market comparison approach" (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di ag-giustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini per-centuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l'analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati,
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all'immobile;
- il livello di piano;

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity (www.stimatrixcity.it), sono stati individuati i seguenti due comparabili:

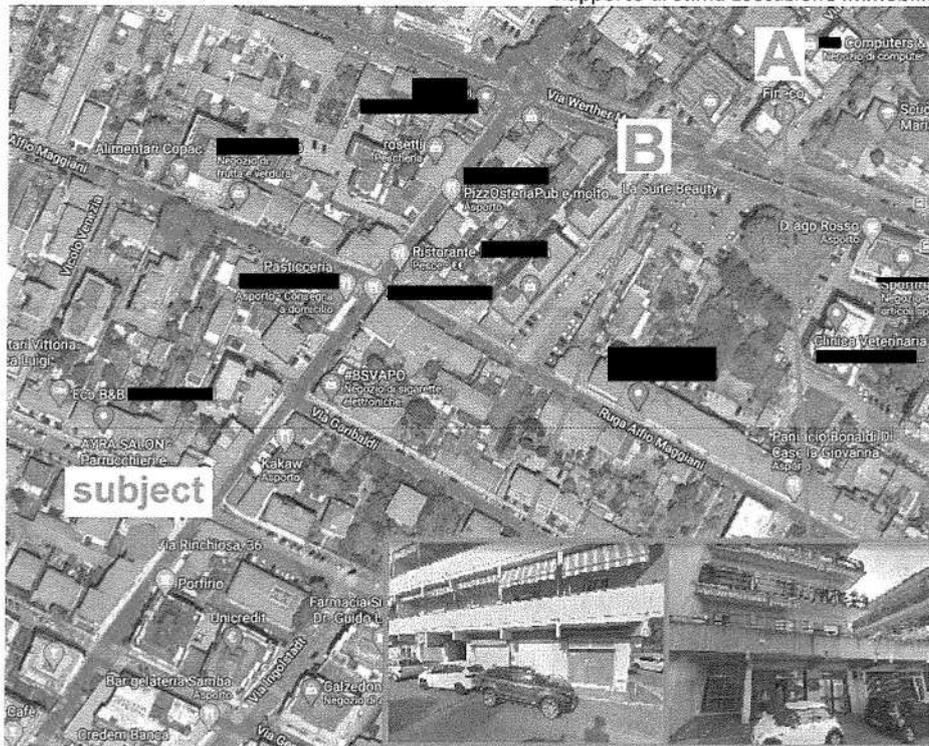
Comparabile A

commerciale sito in via Lunense, 75 in Marina di Carrara
 Catastalmente identificato al foglio 102 mapp.242 sub.2, cat. C/1
 Compravendita del 14/05/2020 Notaio Tommaso de Luca Rep.27477 Racc.19821
 Prezzo di compravendita € 55.000,00

Comparabile B

Fondo commerciale sito in via Lunense, 65 in Marina di Carrara
 Catastalmente identificato al foglio 102 mapp.58 sub.2, cat. C/1
 Compravendita del 25/06/2020 Notaio Alessandro Matteucci Rep.9068 Racc.7501
 Prezzo di compravendita € 84.000,00





Negli atti notarile di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze. Nell'allegato "Calcolo valore STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 83.820,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 83.820,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi, botteghe [C1]	38,00	€ 83.820,00	€ 83.820,00

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%)	€ 12.573,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€3.960,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 67.287,00
---	-------------

Data generazione:
28-08-2020

L'Esperto alla stima
Ilaria Battistini

Pag. 47
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

