Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**
contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **42/2019**
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Federico Santangeletta**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Davide Tovani
Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N
Email: dtovaniarch@gmail.com
Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Viale XX Settembre N. 179 A/B - Avenza - Carrara (MS) - 54033

Lotto: 001

1 DATI CATASTALI

Corpo: A
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
foglio **81**, particella **2**, subalterno **1**, indirizzo VIALE VENTI SETTEMBRE n. 179 A, piano T, comune Carrara, categoria C/1, classe 9, consistenza 76 mq, superficie 88 mq , rendita € Euro 1.440,50

foglio **81**, particella **2**, subalterno **2**, indirizzo VIALE VENTI SETTEMBRE n. 179 B, piano T, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 15 mq, superficie 20 mq , rendita € Euro 330,79

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A
Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/06/2016 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile.Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Note: registrato a Bologna il 29/06/2016 ai nn.006870- serie 3TTipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2022Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 06/12/2019
Data di rilascio: 06/06/2020

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: OMISSIS

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: 125.280,00 €

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **Avenza**
Viale XX Settembre N. 179 A/B

Lotto: 001

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Avenza, Viale XX Settembre N. 179 A/B

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **81**, particella **2**, subalterno **1**, indirizzo VIALE VENTI SETTEMBRE n. 179 A, piano T, comune Carrara, categoria C/1, classe 9, consistenza 76 mq, superficie 88 mq , rendita € Euro 1.440,50
Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 20/06/2008 protocollo n. MS0109774 Voltura in atti dal 06/08/2008 Repertorio n.: 35583 Rogante: OMISSIS Sede: CARRARA Registrazione: Sede: PERMUTA - ISTANZA 105895/08 (n. 5418.1/2008)
Confini: 1. Nord-ovest, nord-est con Ente Urbano catastalmente identificato da Foglio 81, Part. 2 2. Sud-est con strada urbana di scorrimento Viale XX Settembre; con unità immobiliare catastalmente identificato da Foglio 81, Part. 2, Sub. 2 3. Sud-ovest con il vano scala comune del complesso condominiale catastalmente identificato da Foglio 81, Part. 2; con unità immobiliare catastalmente identificato da Foglio 81, Part. 2, Sub. 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio **81**, particella **2**, subalterno **2**, indirizzo VIALE VENTI SETTEMBRE n. 179 B, piano T, comune Carrara, categoria C/1, classe 10, consistenza 15 mq, superficie 20 mq , rendita € Euro 330,79
Derivante da: VOLTURA D'UFFICIO del 20/06/2008 protocollo n. MS0109774 Voltura in atti dal 06/08/2008 Repertorio n.: 35583 Rogante OMISSIS Sede: CARRARA Registrazione: Sede: PERMUTA - ISTANZA 105895/08 (n. 5418.1/2008)
Confini: 1. Nord-ovest, nord-est con unità immobiliare catastalmente identificato da Foglio 81, Part. 2, Sub. 2, 2. Sud-est con strada urbana di scorrimento Viale XX Settembre 3. Sud-ovest con il vano scala comune del complesso condominiale catastalmente identificato da Foglio 81, Part. 2

Quota e tipologia del diritto
3/4 OMISSIS - Piena proprietà
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione

Eventuali comproprietari:
Nessuno
Quota e tipologia del diritto
1/4 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità planimetriche:
1- distribuzione degli ambienti interni difforme rispetto alle planimetrie depositate presso NCEU 2
2. sub. 1 e 2 sono collegati da apertura non documentata.
Regolarizzabili mediante: redazione di nuova pratica DOCFA
Descrizione delle opere da sanare:
Sub. 1 . Lo stato conforme è costituito da n. 3 locali totali con un solo servizio WC . Attualmente il bene si caratterizza per n. 4 locali, ampio disimpegno, 2 servizi wc, un ampio locale ingresso ed accoglienza.
Sub. 2 Allo stato attuale è stata realizzata una nuova apertura di collegamento interna con il Sub. 1
Redazione di nuova pratica DOCFA che descriva la corretta distribuzione dei luoghi: € 500,00
Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: non si può dichiarare la conformità catastale in quanto la distribuzione degli ambienti interni è difforme rispetto alla documentazione depositata presso il NCEU.

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

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

Caratteristiche zona: semicentrale normale
Area urbanistica: mista residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Importanti centri limitrofi: Carrara, Marina di Carrara, Sarzana, Massa.
Attrazioni paesaggistiche: montagna Alpi Apuane, area costiera apuo-versiliese e ligure, Appennino.
Attrazioni storiche: Centro storico di Carrara, Torre di Castruccio, Luni Antica.
Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Carrara-Avenza 0.4 Km, Casello Autostradale

A12 1 Km circa, Fermata bus linea locale 10 metri

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS), con contratto di locazione stipulato in data 30/06/2016 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: .
Registrato a Bologna il 29/06/2016 ai nn.006870- serie 3T
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/06/2022
Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 06/12/2019
Data di rilascio: 06/06/2020

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

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:

- **Atto di citazione** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del territorio di Massa Carrara-Servizio di pubblicità immobiliare- in data 19/07/2018 OMISSIS; Grava: la proprietà delle unità immobiliari .

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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 5.125.743,25 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 OMISSIS

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.000.000,00; Importo capitale: € 3.099.999,00 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21/04/2015 OMISSIS

- - **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 306.551,92; Importo capitale: € 306.551,92 ; Iscritto/trascritto a

Agenzia Territorio- Massa Carrara Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/01/2015 OMISSIS; Note: L' Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS è contro OMISSIS per la quota di 3/4 di piena proprietà e per la quota di 1/4 in regime di comunione legale

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.000.000; Importo capitale: € 1.113.045,65 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/12/2014 ai nn. OMISSIS; Note: Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS titolare della quota di 3/4 di proprietà

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.245.000,00; Importo capitale: € 1.244.712.55 ; Iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/12/2014 ai nn. OMISSIS; Note: Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS titolare della quota di 3/4 di proprietà.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia Territorio- Massa Cararra Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13/12/2016 ai OMISSIS; Grava: per la quota di 3/4 di proprietà delle unità immobiliari..

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del territorio di Massa Carrara-Servizio di pubblicità immobiliare- in data 01/04/2019 OMISSIS; Trascrizione contro: 1) OMISSIS per la quota di 2/4 di piena proprietà e per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale. 2 OMISSIS per la quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari .

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: 486,00 circa
Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Manutenzione straordinaria. Rifacimento copertura: 187,850 €
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.963,170 €
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
- Immobile soddisfa il requisito di Visitabilità - DM 236/89 art. 3 e 4 -lett. e- (come riportato anche nella relazione tecnica allegata alla SCIA per Opere Interne prot. SUAP 299/14 del 26.06-2014)
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: No
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: N.d.

Note Indice di prestazione energetica: nel contratto di locazione si riporta che *"...è stata consegnata copia della attestazione energetica relativa all'immobile locatononchè informazioni circa le prestazioni energetiche dell'immobile"*. Tale documentazione non è stata esibita.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: Risulta trascritta accettazione tacita di eredità a ministero di Notaio OMISSIS del 29-10-1997 OMISSIS, trascritta a Servizio pubblicità immobiliare di Massa Carrara RP OMISSIS RG OMISSIS del 11-12-2013 contro OMISSIS a favore di OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 30/04/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Accettazione Tacita di Eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: La quota di 1/2 è pervenuta a OMISSIS in morte di OMISSIS (titolare della quota di 1/2) deceduta il 29-03-1996 Den OMISSIS, trascritta al servizio di pubblicità immobiliare di Massa Carrara il 12-02-2001 OMISSIS, erede unico il figlio, il coniuge OMISSIS, rinuncia con atto del Notaio OMISSIS redatto in data 30-04-1996, registrato a Modena il OMISSIS

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 20/06/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.
Note: atto di permuta trascritto da OMISSIS, titolare della quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: OMISSIS,
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Opere interne (secondo art. 77.79-84 della LRT n. 01 2005 e s.m.i.).
Oggetto: Opere Interne
Presentazione in data 25/06/2014 al n. di prot. 29940

7.1 *Conformità edilizia:*

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: il bene è conforme alla documentazione depositata presso il competente Ufficio SUAP Comunale.

7.2 *Conformità urbanistica:*

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n° 69 del 05/08/2005
Zona omogenea:	Zona b
Norme tecniche di attuazione:	variante Delib. N° 37 del 29/04/2015 (pubblicazione BURT 23/12/2015) TITOLO III CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI. Art. 9 - Definizione degli interventi edilizi. Comma b" ristrutturazione edilizia" .Sottocategorie di riferimento: r1 " ristrutturazione semplice" ; r4 "demolizione e fedele ricostruzione". TITOLO IV DISCIPLINA DEL CENTRO EDIFICATO. Art. 10 - Disciplina degli immobili. Comma 3 ". Edifici esistenti classificati "R". Sottocategoria R2 R2 - edifici eterogenei e quelli costruiti con criteri regolari e/o pianificati.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Delibera n° 64 del 06/08/04
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

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

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO.
Il fabbricato di cui fa parte il lotto esecutato è un complesso condominiale "a torre" di 9 piani fuori terra nella zona residenziale di Avenza (frazione del Comune di Carrara) a sud del centro urbano di Carrara e a nord rispetto all'insediamento costiero di Marina di Carrara. L'edificio ha un corpo di fabbrica a base quadrangolare allungato libero su tutti e quattro i lati, e confinante per tre lati con il cortile condominiale il cui accesso avviene da due ingressi carrabili opposti (sud-ovest, e nord-est).
Al piano terra sono collocati alcuni locali commerciali (tra cui il Lotto esecutato) con affaccio sul fronte

principale di Viale XX Settembre. La copertura è piana, la facciata presenta un rivestimento di pietra marmorea per i primi due livelli fuori terra e una finitura ad intonaco di colore chiaro dal terzo livello in poi. Sufficiente è lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'edificio.

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI AMBIENTI.
Il locale commerciale periziato è posto al piano terreno con affaccio sul Viale XX Settembre, è composto da 5 ambienti principali, due servizi igienici e corridoi di disimpegno *(Vedi Allegato "Pianta Stato Attuale dei Luoghi").*
L'immobile benché sia a tutti gli effetti un unica unità, catastalmente è identificato da due sub distinti (sub. 1 e 2). Perimetralmente confina, per il lato interno (sud-ovest), con altri locali condominiali e con il vano scala comune, i tre lati (nord-est, sud-est, sud-ovest) sono esterni. I lati nord-est e sud-ovest sono contigui con il cortile condominiale ("ente urbano"graffato alla particella 2 del foglio 81 che identifica tutto il complesso condominiale); il lato sud-est confina invece con il Viale XX Settembre.
La superficie netta è di circa 87 m2.
L'immobile, allo stato attuale, è utilizzato come Centro Benessere-massaggi *(come riportato nella SCIA del 25.06.2014 prot. 29940)*, i vari ambienti (stanze) sono quindi organizzati per soddisfare tale fabbisogno.
L'ingresso avviene da ampia porta vetrata che immette nel "Locale 1" che, di fatto, è un ambiente Reception *(Vedi allegato "Relazione Fotografica"),* da qui tramite corridoio disimpegno si accede alle tre stanze organizzate per l'attività lavorativa, ai servizi igienici e ai locali accessori quali ripostigli *(Vedi Allegato "Pianta Stato Attuale dei Luoghi").*
Sufficiente è lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile.

1. Quota e tipologia del diritto
3/4 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione
Eventuali comproprietari:
Nessuno
2. Quota e tipologia del diritto
1/4 di **OMISSIS - Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione
Eventuali comproprietari:
Nessuno
Superficie complessiva di circa mq **108,00**
E' posto al piano: terra
L'edificio è stato costruito nel: Ante 01.09.1967
L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.
L'unità immobiliare è identificata con il numero: 179 A/B; ha un'altezza utile interna di circa m. 3.5
L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 9 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è sufficiente.

Caratteristiche descrittive:
Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **Saracinesca metallica** materiale protezione: **Acciaio** condizioni: **medicocre**
Infissi esterni	tipologia: **fissi** materiale: **legno** protezione: **Saracinesca metallica** materiale protezione: **ferro** condizioni: **medicocre**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **PVC** protezione: **inferriate** materiale protezione: **ferro** condizioni: **sufficienti**

Infissi esterni	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **alluminio** protezione: **inesistente** condizioni: **medicocre**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**
Infissi interni	tipologia: **a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **sufficienti**
Pavim. Interna	materiale: **Klinker** condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** condizioni: **sufficienti** conformità: **In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita.**
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** Note: si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente. Recente sostituzione del generatore di calore (2018) con attestante documentazione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto elettrico non è stata esibita.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto tradizionale con caldaia a metano, combinata per produzione ACS.
Potenza nominale	27 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2018-02-26
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

Note	In sede di sopralluogo la documentazione di conformità dell'impianto di condizionamento non è stata esibita. Si evidenzia che visivamente l'impianto appare in regola, ma non viene riscontrato da effettiva documentazione che attesti il rispetto della normativa vigente.

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Centro benessere - massaggi	sup lorda di pavimento	108,00	1,00	108,00
		108,00		**108,00**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d`uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2019

Zona: Carrara

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento:

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1750

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
Ufficio tecnico di Carrara;
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.):
- tabelle OMI prevedono valori al metro quadro che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 e un massimo di euro 1.750,00 (fonti indirette)
- prezzi di offerta oscillano tra i 1.000,00 €/mq circa e 1.200,00 €/mq, con punte di 2.000,00 € (fonti dirette).

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

1. Fonti dirette.

Il confronto con il mercato locale, permette di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata.
A fronte delle delle informazioni acquisite, si riporta che:
•nel nel periodo corrente, nell'area della frazione di Avenza si osserva una maggiore predisposizione alla locazione degli immobili commerciali piuttosto che all'acquisto (dato questo che va in controtendenza rispetto alla media nazionale);
•negli ultimi 6 mesi i prezzi locali commerciali in vendita registrano un calo percentuale (circa 4, 6%)
•attualmente maggiore è l offerta sul mercato di immobili commerciale con dimensioni al mq minori rispetto al bene in esame;
• attuale presenza sul mercato immobiliare di beni con metrature simili o maggiori, situati in aree commercialmente più appetibili all'interno di complessi immobiliari di recente edificazione con finiture interne di maggiore pregio e in un migliore stato conservativo.
• ad oggi nella nella frazione di Avenza i prezzi di offerta di beni con dimensione e stato conservativo-manutentivo simile oscillano tra i 1.000 €/mq circa e 1.200 €/mq, con punte di 2.000,00 €/mq per beni di maggiore pregio, di più recente edificazione e in zone della frazione commercialmente più appetibili.

2. Fonti indirette

Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito www.agenziadelterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale per il mercato delle compravendite e

delle locazioni. Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 Allegato C. Il bene oggetto di stima si trova nella zona *OMI "Semi-centrale/AVENZA-NAZZANO-BONASCOLA ", Codice zona C2 , M i c r o z o n a n 2.*
L'immobile esecutato è associato a una categoria catastale A10 (Uffici, Studi privati) per gli immobili situati nella zona che rientrano in tale categoria edilizia, in uno stato conservativo Normale le tabelle OMI relativi al 1° semestre 2019 prevedono valori che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 €/mq e un massimo di euro 1.750,00 €/mq.

3. Valutazione finale.
Illustrate le fonti dirette ed indirette consultate ai fini della stima si indica di seguito il processo di valutazione adottato per contemperarle e il valore di stima conseguentemente determinato. Fermo quanto precede, si evidenzia che, nel processo di valutazione del bene sono stati tenuti in considerazione i seguenti dati:
• attuale organizzazione distributiva degli spazi interni e le dotazioni dei servizi predilige e la collocazione e l utilizzo di tali spazi con attività simili a quella attualmente presente (centro benessere-massaggi);
• sufficiente disponibilità di parcheggi pubblici nel' area circostante il bene;
• stato manutentivo - conservativo sufficiente;
• finiture interne (pavimenti, pareti, sanitari...) basiche, caratterizzate da materiali ordinari e prive di elementi di pregio;
• bene attualmente locato (con contratto in scadenza 30/06/2022);
• immobile collocato in edificio non signorile di età superiore a 50 anni;
• zona che benché si collochi in un area più marginale della frazione di Avenza presenta valori in media con il segmento di mercato in esame;
• discreta visibilità su strada extraurbana principale ad alto scorrimento;
• più che sufficiente la dotazione impiantistica (sia riscaldamento che raffrescamento);
• recente sostituzione del generatore di calore (2018) con attestante documentazione;
• i prezzi di offerta di beni con dimensione e stato conservativo-manutentivo simile oscillano tra i 1.000 €/mq circa e 1.200 €/mq;
• per gli immobili situati nella zona di Avenza che rientrano in tale categoria edilizia, le tabelle OMI prevedono valori al metro quadro che oscillano tra un minimo di euro 1.050,00 e un massimo di euro 1.750,00 con uno stato conservativo Normale.
In virtù delle considerazioni oggettive sopra riportate, si procede ora alla stima del valore immobiliare. Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione ed esposizione.
Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile.Per avere una quotazione coerente si utilizzano dei "coefficienti correttivi qualitativi" basati sulle caratteristiche intrinseche, estrinseche posizionali e produttive del bene.
Lo stato di conservazione del lotto è sufficiente, trattasi d'immobile soggetto a procedura esecutiva, che suggerisce quindi l'utilizzo di un criterio prudenziale di stima, si decide di utilizzare come valore di partenza di 1.275,00 €/mq (media tra i valori individuati dalle Fonti dirette e indirette). Dato che i coefficienti si applicano su quotazioni al nuovo o recentemente ristrutturato si va ad individuare la quotazione OMI per uno stato conservativo Ottimo, seguendo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio.

ATTRIBUZIONE PUNTI DI MERITO	COEFFICIENTE
Caratteristiche estrinseche	1
Caratteristiche intrinseche	0.70
Caratteristiche posizione intrinseche	1
Caratteristiche produttive (bene locato)	0,80
Coefficiente di sintesi	0,56
Valore di riferimento (stato Conservativo OTTIMO)	1.657 ,00 €/mq
Valore bene oggetto di stima	**928,00 €/mq**

Valore complessivo intero Lotto 1 = 100.224,00 €

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Centro benessere - massaggi	108,00	€ 928,00	€ 100.224,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 100.224,00
Valore corpo	€ 100.224,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 100.224,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 100.224,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
A	Negozi, botteghe [C1]	108,00	€ 100.224,00	€ 100.224,00

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%) € 15.033,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: a parere dello scrivente la "separazione della quota in natura", benché sia materialmente possibile, non è conveniente da un punto di vista commerciale. E' probabile infatti, un deprezzamento del valore delle singole porzioni ottenute, dovuto sia a una peggiore appetibilità nel mercato delle compravendite, sia al costo dell'intervento necessario per la divisione dei locali (costi materializzi esecuzione delle opere, costi burocratici e professionali). La vendita della "quota indivisa" permette invece di vendere la totalità del bene a un prezzo di mercato che non penalizza il valore della stessa.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 84.690,40

8.6 Regime fiscale della vendita

1. Vendita immobiliare non soggetta ad IVA. La vendita è soggetta a Imposta di registro ipotecaria catastale. 2. Oppure se il cedente opta per l''imponibilità, IVA al 22%

Data generazione:
13-12-2019

L'Esperto alla stima
Davide Tovani