

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:



contro:



N.R.G. E.I. 154/2019

data udienza: 23.09.2020 ore 12:00

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio 24 - Massa
Email: fedemos@hotmail.it
Pec: federica.moschetti@ingpec.eu

Sommario

PREMESSA	3
INDICE SINTETICO	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	7
2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):	8
3. STATO DI POSSESSO:	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	9
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	10
6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:	10
7. PRATICHE EDILIZIE:	11
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:	15
9. ALLEGATI ALLA PERIZIA	18

PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Federica Moschetti**, con studio tecnico in Massa (MS), via XXIV Maggio n°24, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n°964, veniva nominata Esperta Stimatrice dall'**Ill.ma Giudice Dott.ssa Elisa PINNA**, nella procedura n° [REDACTED] **R.G. Esecuzioni Immobiliari**, promossa da [REDACTED] (legale: avv. Roberto Lazzini), contro la società [REDACTED], avente per oggetto la stima per la successiva vendita della proprietà sita nel Comune di Aulla (MS), Via Ezio Casciari.

Dopo aver esaminato la documentazione fornita dalle parti, la scrivente di seguito risponderà al quesito posto dal giudice, precisando che:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. La scrivente ha acquisito ed allega alla presente copia della nota di trascrizione dell'atto di compravendita antecedente il ventennio, ovvero la nota di trascrizione dell'atto di compravendita trascritto a Massa in data [REDACTED] ai nn. reg. part [REDACTED] ed al reg. gen. [REDACTED].
- Il creditore ha depositato l'estratto di mappa catastale. La scrivente allega alla presente perizia l'estratto di mappa, le ultime planimetrie catastali presentate datate 1998, la visura storica per immobile del Catasto Fabbricati degli oggetti di perizia (Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED]) acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Massa Carrara successivamente all'invio del giuramento.
- Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. La scrivente ha acquisito copia dell'estratto di matrimonio dell'esecutato e lo allega alla presente perizia. L'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni in data 02-09-1979 a Fosdinovo.
- All'interno della perizia verranno fornite l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali, in modo da individuare il bene oggetto di pignoramento; una sommaria descrizione del bene; alcune informazioni riguardanti la data di costruzione dell'immobile e la sua legittimità edilizia ed urbanistica. Ove presenti opere abusive, viene fornita una stima sommaria degli eventuali costi di sanatoria o demolizione che sarebbero a carico dell'aggiudicatario.
- L'immobile è identificato al catasto, come riportato nell'atto di pignoramento, al **Foglio [REDACTED] Particella [REDACTED], Subalterno [REDACTED]**.
- La scrivente allega alla presente la documentazione necessaria a ricostruire l'esatta provenienza dell'immobile mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente il pignoramento.
- Al termine della presente perizia, la scrivente, Esperta Stimatrice, stima il valore dell'immobile pignorato, specificandone la superficie commerciale, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima come richiesto all'interno del quesito.
- L'immobile è un lotto unico.

- Il bene attualmente è occupato lato sud da [REDACTED] e lato nord da società [REDACTED].
- Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- La scrivente allega alla presente perizia la planimetria dello stato rilevato e di quello licenziato, aggiungendo una documentazione fotografica.
- Saranno infine allegati: una descrizione succinta del lotto, una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati in formato rtf.

INDICE SINTETICO**BENE: Via Ezio Casciari - Aulla - Aulla (MS) - 54011****Lotto: 001****1 DATI CATASTALI****Corpo:** A**Categoria:** Negozi e botteghe [C/1]

foglio ■, particella ■, subalterno ■, indirizzo Via Ezio Casciari, piano T-S1, comune Aulla, categoria C/1, classe 5, consistenza 344 mq, superficie 323 mq, rendita € 4.263,87

2 STATO DI POSSESSO**Corpo:** A**Possesso:** Occupato:

- lato sud da ■, con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2019 per l'importo di euro 800,00 + IVA con cadenza mensile. Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a AULLA il ■ ai nn. ■ - SERIE 3T Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILE STRUMENTALE S2, scadenza 30/09/2025. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno 12 mesi prima della scadenza.
- lato nord da ■, con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2019 per l'importo di euro 400,00 + IVA con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a AULLA il ■ ai nn. ■ - SERIE 3T Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILE STRUMENTALE S2, scadenza 30/09/2025. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno 12 mesi prima della scadenza.

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:** ■**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 294.000,00 + oneri di legge

Beni in **Aulla (MS)**
Località/Frazione **Alla**
Via Ezio Casciari

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.

Sito in frazione: Aulla, Via Ezio Casciari

Note: Immobile a destinazione commerciale, collocate al piano terra di un condominio composto da cinque piani fuori terra a destinazione commerciale e residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS):

Intestazione: [REDACTED]

Foglio [REDACTED], particella [REDACTED], subalterno [REDACTED], indirizzo Via Ezio Casciari, piano T-S1, comune Aulla, categoria C/1, classe 5, consistenza 344 mq, superficie 323 mq, rendita € 4.263,87.

Derivante da: Atto di compravendita a rogito del notaio Morichelli Vertere, registrato ai n.n. 292/260.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] – **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] – Residenza: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore:

Legale rappresentante: [REDACTED].

Stato civile: sposato in regime di separazione dei beni in data 02/09/1979.

Eventuali comproprietari:

Nessuno.

Confini:

L'immobile è isolato, affaccia lato nord-est su Via Cervi, lato ovest su Via E. Casciari e lato est Via Nazionale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non è aggiornata allo stato attuale. Occorre regolarizzare la conformità tramite il deposito di una pratica DOCFA a spese dell'eventuale aggiudicatario.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA, salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

Descrizione delle opere da sanare: Variazione spazi interni.

Costo di regolarizzazione: € 2.000,00.

Oneri Totali: € 2.000,00.

Ogni onere ed incombente sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario; dell'incidenza di tale onere verrà tenuto conto nella stima.

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

NO.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: periferica normale.

Area urbanistica: mista a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato.

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali.

Importanti centri limitrofi: Centro città di Aulla.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato.

Attrazioni storiche: Non specificato.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

Il sistema territoriale è rappresentato da insediamenti residenziali e commerciali alternate a frammentate aree agricole di pianura dove viene praticata un'agricoltura prevalentemente di tipo part-time ad eccezione delle località La Piastra, Chiesaccia e la pianura a Est di Serriciolo a confine con il comune di Fivizzano dove vi è la presenza di aziende agricole professionali. Il sistema territoriale è stato suddiviso in 2 sistemi, 3a e 3b, di seguito descritti: Sottosistema 3a): Una parte di territorio è costituita dal capoluogo, dal nodo infrastrutturale viario di Aulla, con le recenti dense urbanizzazioni che dal centro storico arrivano fino al ponte autostradale. Evidenzia due parti: una centrale, di forte carattere amministrativo – direzionale – terziario, ricco di servizi e di standard; l'altra costituita dalle parti residenziali periferiche di recente sviluppo, costituita dai quartieri periferici Matteotti lungo la S.S. 63, l'area Ragnaia e le espansioni lungo le pendici del colle della Brunella. Sottosistema 3b): La parte costituita dal corridoio di fondovalle che ha nella S.S. 63 l'elemento trascinatore. Le costruzioni in prevalenza unifamiliari, si collocano ai lati di essa. Il maggior numero di abitanti di tale sistema si concentra a Pallerone, collocato in posizione strategica al centro dell'unica zona di pianura del Comune e a Serriciolo.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato lato sud da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2019 per l'importo di euro 800,00 + IVA con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a AULLA il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] – SERIE 3T Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILE STRUMENTALE S2, scadenza 30/09/2025. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno 12 mesi prima della sca-

denza del contratto.

Occupato lato nord da Società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 30/09/2019 per l'importo di euro 400,00 + IVA con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a AULLA il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - SERIE 3T. Tipologia contratto: LOCAZIONE IMMOBILE STRUMENTALE S2, scadenza 30/09/2025. Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

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 gucce trascrizioni pregiudizievoli:

Non risultano.

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

Non risultano.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risultano.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Non risultano.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 700.000,00;

Importo capitale: € 350.000,00.

Derivante da Atto Notarile Pubblico del Notaio Consoli Lucio, in data 01/03/2003 ai nn. di repertorio Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED].

Annotazione n. [REDACTED] del [REDACTED] (Restrizione di beni).

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED].
Derivante da: Atto esecutivo o cautelare; a rogito di Pubblico ufficiale in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED].
Trascritto a Massa in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
Il sopra citato pignoramento colpisce I beni per la quota di 1/1 della piena proprietà.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Non risultano.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: tra € 1.800,00 e € 1.900,00 annuali.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Risultano non pagati € 3.518,05 per la gestione ordinaria preventiva 2020 ed € 28,57 per la sostituzione del centralino dell'antenna condominiale.

Millesimi di proprietà: 245,02 su 1.000,00.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

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 risultano.

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario [REDACTED] società in accoman-
dita semplice al 27/12/1996. In forza di atto di assegnazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] **proprietario/I ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita – a rogito di Morichelli Vertere, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED] trascritto a Massa, in data [REDACTED], ai nn. [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: [REDACTED] del [REDACTED].

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED]
[REDACTED] n. C.F. [REDACTED].

Tipo pratica: Concessione Edilizia.

Per lavori: Costruzione di edificio abitativo – commerciale facente parte del P. D. L. “Fiasella ed altri”.

Oggetto: nuova costruzione.

Abitabilità/agibilità in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED].

Numero pratica: CILA [REDACTED].

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (11ucce interne) – CILA.

Per lavori: Diversa distribuzione spazi interni per variazioni all’attività, comprese variazioni impiantistiche ed opera accessorie.

Presentazione in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED]

Numero pratica: CIL [REDACTED]

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: CIL per interventi di edilizia libera (Art. 136, comma 2, lettere b), c), c bis), d), e), f), e comma 3 l.r. 65/2014)

Per lavori: Per costruzione tipo Dehors stagionale

Presentazione in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED]

7.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Lo stato di fatto dei locali non rispecchia lo stato di progetto presentato con la CILA del [REDACTED]. Le difformità consistono: nella chiusura di una porta che metteva in comunicazione il locale attualmente affittato come concessionaria auto con quelli ad uso del bar; nella costruzione di un tramezzo all’interno dei locali più a nord a creare un vano ad uso magazzino comunicante con il locale adibito a cucina; nella realizzazione di un ripostiglio all’interno di quest’ultima. Sempre all’interno dei locali più a sud non è stato realizzato un tramezzo e invece di tre porte di accesso ai wc ne esistono solamente 2 poiché due di quest’ultimi sono stati accorpati in un bagno privato. Per poter sanare questa irregolarità sarà necessario presentare una CILA tardiva o ripristinare lo stato presentato in Comune.

Regularizzabili mediante: CILA o OPERE di DEMOLIZIONE

Descrizione delle 11ucce da sanare: variazioni spazi interni consistenti in differenti aperture di porte, mancata realizzazione di una tramezzatura, costruzione di un tramezzo, differente sistemazione dei bagni.

Da computare:

- in caso di sanatoria si prevedono € 150,00 di diritti di segreteria più € 1.000,00 di CILA tardiva.
- Sarà comunque necessario ripristinare l'apertura di comunicazione tra I locali più a nord e più a sud per un costo di circa € 1.000,00, compreso l'allestimento del cantiere.
- In caso di ripristino dei luoghi si prevede una spesa maggiore:

Voce		€/mq	totale
Allestimento cantiere			
Demolizione pareti in cartongesso	200,00 mq	10,00	2.000,00 €
Costruzione pareti in cartongesso	1.000,00 mq	50,00	5.000,00 €
Infissi	N° 4	-	800,00 €
			7.800,00 €

Verrà presa in considerazione, ai fini del calcolo della stima, la spesa minore.

Oneri Totali: € 2.150,00

Le opere sopra descritte riguardano difformità interne, qualora fossero presenti anche difformità riguardanti gli aspetti strutturali o I prospetti dell'edificio, in questa sede, non è possibile rilevarle e quantificare I costi di sanatoria poiché riguarderebbero l'intero immobile e, conseguentemente, tutti I condomini, andrebbero quindi suddivise in base ai millesimi di proprietà. A seguito del rilievo è stata osservata una difformità rispetto sia alla CILA che alla Variante della concessione (entrambe allegate alla presente) sulla parete laterale più a nord, dove sono presenti due finestre, che potrebbe comportare una modifica del prospetto. Poiché I documenti presenti in comune sono discordanti tra loro, inoltre in entrambi non sono state inserite quote e potrebbero esserci stati degli errori di rappresentazione in scala, sia in fase di elaborazione della variante sia a seguito della copia degli elaborati effettuata per la scrivente, la presenza o meno dell'irregolarità non è certificabile con assoluta certezza.

Dell'incidenza delle spese di adeguamento computabili verrà tenuto conto nella stima e ogni incombente ed onere, nessuno escluso, sarà comunque a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Quanto sopra scritto vale salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico Comunale
Norme tecniche di attuazione:	Norme Tecniche di Attuazione emanate con delibera di approvazione finale di CC n. 17 del 26.02.1999; modificato con Del. C.C. n. 10/2002; Del. C.C. n. 9/2002; Del. C.C. n. 44/2003; Del. C.C. n. 73/2000; Del. C.C. n. 46/2003; Del. C.C. n. 13/2002.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere ur-	NO

banistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pat- tuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile è urbanisticamente conforme salvo diversa interpretazione degli organi competenti.

Descrizione: Immobile 13uccess1313v destinato a negozio o bottega [C/1]

L'immobile oggetto di perizia consiste in un ampio locale commercial situato al piano terra di un condominio di 5 piani edificato negli anni '90. Il locale è attualmente diviso in due parti, una ad uso rivendita automobilistica e l'altra a bar. I locali sono molto ampi e in parte bene tenuti, I pavimenti degli spazi più a nord sono in ceramica e sembrano nuovi, quelli del bar, invece, sono rivestiti in laminato ed andrebbero sostituiti poiché sono in buona parte rigonfiati. Durante il sopralluogo non sono state riscontrate macchie di umidità rilevanti o altri importanti difetti evidenti, sarebbe comunque consigliata una riverniciatura complessiva per sanificare e rinfrescare il tutto.

La porzione di immobile destinata a rivendita auto è collocata più a nord rispetto alla planimetria dell'edificio. Esternamente è tamponata con delle vetrate aventi infissi in acciaio, alternate ai pilastri strutturali verniciati di bianco e parzialmente rivestiti con pannelli verde acqua e ad alcune parti tamponate tinteggiate di bianco. L'immobile è molto ben esposto, prende luce da ovest ad est. L'ingresso principale è sul prospetto ovest e si affaccia su un piazzale destinato a parcheggio, quello secondario è sul lato est.

I locali attualmente ad uso bar sono rivestiti con carta da parati a motivi floreali ed il soffitto è rivestito con pallets di legno; sottili tronchi di legno mascherano il pilastro al centro della sala. Mattonelle di ceramica rivestono sia il pavimento che le pareti della cucina. Le pareti dei bagni sono in parte rivestite di mattonelle in ceramica ed in parte tinteggiate di colore beige. Di fronte all'ingresso sono allestiti due dehors in legno sotto i quali sono adibiti tavoli per i clienti.

- Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà.

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Legale rappresentante [REDACTED], sposato in regime di separazione dei beni in data 02/09/1979.

Eventuali comproprietari: Nessuno.

Superficie complessiva di circa mq 356,00.

E' posto al piano: T.

L'edificio è stato costruito nel: 1992.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2016.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1/C; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 m
L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0.

Stato di manutenzione generale: sufficiente.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI.
Epoca di realizzazione/adeguamento	1996.
Impianto a norma	SI.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI.
Note	La dichiarazione è all'interno del cess1414ve di agibilità, abitabilità.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

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.
---	-----

Varie:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale [mq]	Coeff.	Superficie equivalente [mq]
Negozi o botteghe C/1	sup lorda di pavimento	356,00	1,00	356,00
		356,00		356,00

--	--	--	--	--

Criteri 15success1515v OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale.

Sottocategoria: Grandi strutture di vendita.

Valori 15success15 alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2019.

Zona: Aulla.

Tipo di destinazione: Commerciale.

Tipologia: Negozi.

Superficie di riferimento: Lorda.

Stato 15success1515ve15: Normale.

Valore di mercato min (€/mq): 700.

Valore di mercato max (€/mq): 1200.

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

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione.

Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia.

I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e sono altresì compresi tutti gli oneri relative ad opere ed incombeni per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale.

Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi.

Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, poiché non risultano, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

La stima viene effettuata a corpo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Aulla;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 950 €/mq;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozi o botteghe C/1	356,00	€ 1.000,00	€ 356.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 356.000,00
Valore corpo			€ 356.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 356.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 356.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		Mq 356,00	€ 356.000,00	€ 356.000,00

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%)	€ 53.400,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 3.546,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.150,00
Spese per certificazione energetica:	€ 500,00
Spese di demolizione compreso lo smaltimento in discarica:	€ 1.000,00
Arrotondamento:	- € 53,38
Giudizio di comoda divisibilità: L'eventuale aggiudicatario potrebbe facilmente frazionare l'immobile in due locali commerciali, salva la fattibilità urbanistica.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto € 294.000,00
in cui si trova:

Totale a base d'asta € 294.000,00 + oneri di legge

Sono escluse da quanto sopra riportato l'IVA se dovuta, l'imposta di registro, l'imposta ipotecaria, l'imposta catastale, l'imposta di bollo, la tassa ipotecaria e la voltura catastale che saranno totalmente in carico all'eventuale aggiudicatario.

9. ALLEGATI ALLA PERIZIAAllegati perizia:

- Materiale rilasciato dall’Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa in data [REDACTED] ai nn. reg. part [REDACTED] ed al reg. gen. [REDACTED];
 2. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
- Materiale rilasciato dall’Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED];
 2. Planimetria catastale datata [REDACTED] Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED];
 3. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sub. [REDACTED].
- Materiale rilasciato dall’ufficio Stato Civile del Comune di Fosdinovo:
 1. Estratto atto di matrimonio.
- Materiale rilasciato dallo sportello Edilizia del Comune di Aulla:
 1. Copia Elaborati grafici “Concessione Edilizia n° [REDACTED] del [REDACTED] per la Costruzione di edificio abitativo - commerciale facente parte del P. D. L. “Fiasella ed altri” e variante.
 2. Copia della Concessione per l’esecuzione di opera n° [REDACTED] in data [REDACTED].
 3. Copia Abitabilità Agibilità.
 4. Copia CILA [REDACTED].
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Planimetria stato licenziato;
 2. Planimetrie stato rilevato;
 3. Planimetrie stato sovrapposto licenziato e rilevato;
 4. Documentazione fotografica.
 5. Verbale primo accesso dell’Esperta alla stima.
- Materiale fornito dall’esecutato:
 1. Copia contratti di locazione;
 2. Polizza assicurativa.

Data generazione:

21-08-2020

L'Esperto alla stima
Federica Moschetti