

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Anna Rosa Conti**

contro:

N.R.G. E.I. 108/2020

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Laura Sorrentino - Laura Sorrentino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

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

Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Caniparola**
Viale Malaspina n. 1

INDICE

Lotto: 001

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Fosdinovo (MS)**
Località/Frazione **Caniparola**
Viale Malaspina n. 1

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No

- Il creditore procedente non ha depositato: il certificato di stato civile e di matrimonio dell'esecutato.

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: Caniparola, Viale Malaspina n. 1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio **55**, particella **267**, subalterno **44**, indirizzo Viale Malaspina N. 1, piano 1, comune FOSDINOVO, categoria C/1, classe 4, consistenza 130 Mq, superficie 146 Mq, rendita € 2.081,320

Confini: sud-ovest confina con l'esterno; sud-est con la galleria commerciale parte del medesimo complesso condominiale; lato nord-est con bene immobile catastalmente identificato da foglio 55. part.267, sub.45 parte anche esso parte del medesimo complesso condominiale; lato nord-ovest con altra unità catastalmente identificato da foglio 55. part.267, sub.58.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile:

-

Regime Patrimoniale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note sulla conformità catastale: lo stato dei luoghi corrisponde alla documentazione catastale depositata presso i competenti uffici dell'Agenzia del Entrate, servizi catastali. Il bene è conforme.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Caniparola è una frazione del comune di Fosdinovo, si trova a sud del borgo storico di Fosdinovo, nella parte pianeggiante del territorio comunale. Si tratta della più bassa tra le frazioni del comune di Fosdinovo per altitudine e si disloca lungo la prima parte della strada provinciale che dall'Aurelia conduce sino al capoluogo comunale. Confina a sud con la frazione sarzanese di San Lazzaro, a est con la frazione castelnovese di Colombiera e a ovest con il quartiere sarzanese di Sarzanello. Durante la seconda metà del Novecento, la frazione ha avuto un rilevante incremento

demografico, corrisposto ad un altrettanto rilevante incremento delle infrastrutture e delle residenze costruite. La frazione rappresenta quasi la metà della popolazione totale del comune e si presenta oggi come una zona residenziale, pur conservando vigneti e uliveti del passato agricolo.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Sarzana, Carrara .

Attrazioni storiche: Centro storico di Fosdinovo, centro storico di Sarzana, .

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da ditta con contratto di locazione

stipulato in data 06/02/2021 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Registrato a Massa-Carrara il 19/02/2020 ai nn.591 serie 3 T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 06/01/2026

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 07/12/2025

Data di rilascio: 06/01/2026

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

Note: La locazione ha durata di 6 anni con inizio il 06-02-2020 al 06.01.2026, rinnovandosi tacitamente ogni sei anni a meno che non sopraggiunga disdetta, da parte rivolta all'altra, a mezzo raccomandata A.R. almeno 30 giorni prima della scadenza (il 07.12.2025)

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:

- **Pignoramento** a favore di
iscritto/trascritto a Conservatoria di Massa-Carrara in data
10/12/2020 ai nn. 9574/7437;

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: Anno 2020: consuntivo 2.640,251 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4.907,74 € (al 21.07.2021).

1. Esecutivo 2020 al 31.12.2020 pari a 2.640,251 €

2. Esecutivo preventivo al 21.07.2021 pari a 2.267,230 €

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La costruzione del fabbricato è antecedente all'introduzione degli obblighi decretati con: DM 236/89 -Prescrizioni tecniche necessarie a garantire "accessibilità", "adattabilità" e "visitabilità" degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche. Rispettati invece i requisiti del D.P.R. 384/78 Norme tecniche per le strutture pubbliche d'uso collettivo.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nell'atto di compravendita del 30.09.1997 redatto dal Notaio Cardi Cigoli Carlo Carrara (REP 24283) trascritto il 02.10.1997 (numero RG 7816, numero RP 5959) si fa riferimento a scrittura privata redatta il 31.07.1996 dal Notaio Pucci in Sarzana (REP 113964) trascritto il 24.08.1996 ((numero RG 74362). Il sottoscritto ha preso visione di detto documento presso l'Archivio Notarile di La Spezia, nel quale si da atto della vendita da parte dei condomini di complessivi diritti condominiali pari a 423,74/1000 su porzione di galleria al piano stradale rispetto al Viale Malaspina.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 420,41 Kwh/mq anno (classe G)

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

Avvertenze ulteriori: nessuno

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO cardi Cigoli Carlo Carrara, in data 30/09/1997, ai nn. 24283; trascritto a Conservatoria di Massa-Carrara , in data 02/10/1997, ai nn. 7816/5959.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

proprietario/i ante ventennio al 30/09/1997 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Faggioni , in data 05/10/1989, ai nn. 10004; registrato a Carrara, in data 17/10/1989, ai nn. 6365/1V.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 763 e successive varianti.

Intestazione: Boni Giovanni e Nino

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/10/1984 al n. di prot.

NOTE: Variante n. 209 del 15-12-1988. In Data 26.04.1990 con protocollo n. 1845 è stata certificata la chiusura lavori sulla base della Concessione 763/84 e successiva variante 209/88

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: CILA

Descrizione delle opere da sanare: sono state realizzate delle suddivisioni interne tramite la creazioni di pareti non portanti al fine di creare 4 ambienti distinti (negozi. laboratorio 1 e 2 deposito).

CILA "in sanatoria" secondo LRT 65/2014 art.136 comma 6 per interventi attività edilizia libera, art.136 comma 2 lettera a: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Note: l'importo riportato è relativo esclusivamente al costo relativo alla sanzione pecuniaria dovuta per mancata comunicazione lavori - Art. 136 Legge Regionale Toscana n. 65-2014 comma 6 - Le spese tecniche professionali per la redazione di tali pratiche non sono computate dovranno essere aggiunte al costo totale.

Note sulla conformità edilizia: il bene NON risulta conforme alla documentazione depositata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)
In forza della delibera:	approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 01.02.2019.
Zona omogenea:	Sistemi territoriali:UTOE 1 (Unità territoriali organiche) Caniparola -Borghetto

Norme tecniche di attuazione:	TITOLO IV – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI. Art. 24 – Insediamenti a prevalente carattere produttivo ed artigianale TITOLO V – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI, EDILIZI DEL TERRITORIO. Art. 53 – Interventi di rigenerazione urbana
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	7.5 m
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: allo stato attuale il bene è conforme e rispetta gli strumenti di Piano approvati (Piano Operativo comunale POC).

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

L'immobile identificato come Lotto 001 è un locale di tipo commerciale-artigianale collocato all'interno di un'ampio complesso commerciale su più livelli.

Il locale periziato è al piano primo nella zona sud-ovest/nord-ovest, è caratterizzato da 4 distinti locali (laboratorio, deposito e negozio) più una zona con servizi igienici e spogliatoio per una superficie netta totale di circa 139 mq.

Lungo il passaggio comune (galleria commerciale) è affacciato il locale vendita (negozio) con ampia vetrata di accesso che sviluppa una superficie netta di circa 33 mq. Nella parte posteriore sono collocati i locali laboratorio-deposito (superficie netta totale di circa 96 mq) e i servizi igienici con spogliatoi di circa 10 mq netti.

L'immobile è organizzato come forno-pasticceria, sia per la produzione artigianale che per la vendita. Ad oggi i locali vengono utilizzati esclusivamente per la produzione (laboratorio) e la zona vendita è sostanzialmente in disuso.

** Nota. I mq riportati sono il risultato di misure effettuate a campione sui singoli vani durante il sopralluogo e della successiva verifica eseguita sulle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uffici provinciali del Territorio-*

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	1. in sede di sopralluogo la documentazione di conformità 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.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Note generali impianti: l'unità immobiliare è provvista della necessaria dotazione impiantistica. In sede di sopralluogo presso il bene, e durante le verifiche eseguite presso i competenti uffici tecnici comunali, non è stata riscontrata alcuna documentazione che certifichi la conformità normativa degli impianti. L'assenza della documentazione di cui sopra, benché non incida sulla commerciabilità giuridica del bene ne condiziona la commerciabilità economica, e come tale è stata considerata.

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
Locale commerciale-artigianale	sup lorda di pavimento	151,00	1,00	151,00

		151,00		151,00
--	--	--------	--	--------

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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 e inserzioni web relative a beni simili collocati nell'area in esame;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e/o altri operatori immobiliari che forniscono quotazioni e andamento di mercato quali Borsino Immobiliare, Sole 24 ore...ecc.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Fosdinovo.

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 102.680,00.

Le informazioni acquisite dalle fonti dirette ed indirette sono state valutate sulla base di parametri tecnici comparativi (caratteristiche intrinseche ed estrinseche).

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona si distingue per le caratteristiche qualitative, età, stato manutentivo, posizione, esposizione e dotazioni impiantistiche.

Condizione ulteriore che sconta un ribasso nella quotazione è la locazione dell'immobile, infatti il venir meno della caratteristica della disponibilità restringe la cerchia della domanda nel mercato.

Trattandosi poi di una vendita giudiziaria, è suggerito un criterio prudenziale di stima.

Questi elementi rappresentano la parte variabile che definisce la qualità dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato (in €/mq).

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale commerciale- artigianale	151,00	€ 850,00	€ 128.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.350,00
Immobile attualmente locato. detrazione del 20.00%			€ -25.670,00
Valore corpo			€ 102.680,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 102.680,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 102.680,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	151,00	€ 102.680,00	€ 102.680,00

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%)	€ 15.402,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 4.907,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- A**

Certificato energetico presente: SI

Indice di prestazione energetica: 420,41 Kwh/mq anno (classe G)

Pendenze condominiali:**- A**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: 4.907,74 € (al 21.07.2021)

1. Esecutivo 2020 al 31.12.2020 pari a 2.640,251 € 2. Esecutivo preventivo al 21.07.2021 pari a 2.267,230 €

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.371,00
--	--------------------

Allegati

Allegati n.1 - Copia doc. catastale: visura, mappa, planimetria, elaborato planimetrico.

Allegati n.2 - Ispezione Ipotecaria aggiornata al 14.07.2021.

Allegati n.3 – Copia estratto doc. grafica Concessione Edilizia depositata presso i competenti uffici tecnici comunali

Allegati n.4 – Copia doc. relativa alle spese condominiali scadute ed insolute al 2021

Allegati n.5 - Copia elaborato planimetrico stato attuale dei luoghi Lotto 001.

Allegati n.6 - Copia certificato contestuale Residenza /Stato famiglia esecutato

Allegati n.7 - Copia Certificato di matrimonio

Allegati n.8 – Copia fascicolo rilievo fotografico digitale del Lotto 001.

Data generazione:
14-07-2021

L'Esperto alla stima
Daide Tovani