

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 90/2020

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Stefano Grassi
Codice fiscale: GRSSFN71C02L833A
Email: grassi.stefano@outlook.it
Pec: stefano.grassi2@ingpec.eu



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Ronchi**
Via Ronchi, 35

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - FONDO COMMERCIALE	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
7. PRATICHE EDILIZIE	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	9



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Ronchi**
Via Ronchi, 35

Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? N/D

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Laura Rolando attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, non comprensivo della copia dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto di esecuzione effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa. Il creditore precedente ha depositato istanza in cui comunica "che non è possibile produrre l'estratto di mappa in quanto la particella: Comune di MASSA (MS) - NCEU Foglio 157 Particella 118 Sub. 7, natura C1 - Negozi e botteghe, consistenza 46 mq, superficie 46 mq. non risulta presente in cartografia. Il sottoscritto ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, le visure storiche catastali e l'estratto di mappa dell' immobile.

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 - FONDO COMMERCIALE.

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Ronchi, Via Ronchi, 35

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 157, particella 118, subalterno 7, indirizzo Via Ronchi, 35, piano Terra, comune Massa, categoria C/1, classe 11, consistenza 46, superficie 49, rendita € 1974,21

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/03/2001 Trascrizione in atti dal 09/04/2001 Repertorio n.: 27300 Rogante: TAMBURRINO RAFFAELE Sede: MASSA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1964.1/2001)

Confini: Confini lato mare e monti con altri fondi commerciali, lato Viareggio e lato Carrara sul giardino pertinenziale del condominio

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: Riguardo alla situazione attuale dell'esecutata si è provveduto ad effettuare della medesima Visura Camerale che si riporta in allegato alla presente. Si precisa nel merito che della vi è come

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Leggero spostamento della scala di accesso al soppalco verso Carrara rispetto a quanto rappresentato in planimetria e diversa altezza del locale posto a piano terra.

Regolarizzabili mediante: Docfa

Descrizione delle opere da sanare: Leggero spostamento della scala di accesso al soppalco verso Carrara rispetto e diversa altezza del locale posto a piano terra.



Presentazione Docfa: € 700,00

Oneri Totali: € 700,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di fondo commerciale posto a piano terra del condominio denominato "RONCHI 25" di forma rettangolare allungata di dimensioni pari a circa 9,10 m per 3,30 m e altezza interna di 3.80 m, all'interno di tale fondo vi è nella parte terminale lato Carrara un piano mezzanino, accessibile mediante una scala, di dimensioni pari a 6,00 m x 3,30 m e di altezza pari a 2,00 m costituito da una zona ufficio e da un bagno.

Il fondo ricade in una zona commerciale / residenziale con aumento della popolazione residente nei mesi estivi, vista la vicinanza al mare (circa 200 m) che risulta essere completa di servizi e infrastrutture e risulta essere circondato in prevalenza da fabbricati condominiali a destinazione residenziale con presenza di fondi commerciali a piano terra.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale/direzionale a traffico locale 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: Forte Dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Mare - Parco Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina - Centro storico della città di Massa - Villa della Rinchiostro.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria Massa Centro (MS) 4 km, Casello autostradale Massa (Ms) 5 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: L'immobile risulta essere utilizzato come deposito e magazzino dove risultano essere accatastati sacchi e vettovaglie

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** annotata a favore di CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 220.000; Importo capitale: € 110.000,00; A rogito di Notaio Tommaso De Luca in data 17/11/2010 ai nn. 14020/8763; Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 19/11/2010 ai nn. 10903/1987

- **Ipoteca legale** annotata a favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. contro Derivante da: RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973); Importo ipoteca: € 186.897,84; Importo capitale: € 93.448,92; A rogito di Pubblico Ufficiale EQUITALIA Centro S.p.a. in data 03/11/2014 ai nn. 187/6614; Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 10/11/2014 ai nn. 9014/985

- **Ipoteca iPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA / RISCOSSIONE** annotata a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro Derivante da: RUOLO; Importo ipoteca: € 93.374,54; Importo capitale: € 46.687,27; A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 01/03/2018 ai nn. 763/6618; Iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 01/03/2018 ai nn. 1687/231

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI contro Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO ADDETTO TRIBUNALE DI MASSA in data 30/09/2020 ai nn. 1562/2020 iscritto/trascritto a Massa - Carrara in data 02/11/2018 ai nn. 8186/6333;

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: Spese condominiali

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 314,38. Vedasi allegato 9

Millesimi di proprietà: 1/1

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - I soggetti diversamente abili possono accedere al piano terra del fondo commerciale, data la presenza della rampa di accesso, non potranno accedere al bagno posto a piano mezzanino (dovranno essere realizzate opere per rendere accessibile tale piano e poter usufruire del bagno)

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

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 29/03/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Raffaele Tamburrino, in data 29/03/2001, ai nn. 27300; trascritto a Massa - Carrara, in data 04/04/2001, ai nn. 2753/1964.

Note: Con il presente atto di compravendita la società

, come sopra generalizzata, acquista l'immobile oggetto della presenta per la quota di 1/1 dalla società

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: Società al
29/03/2001. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 06/07/1993, ai nn. 41816; trascritto a Massa - Carrara, in data 20/07/1993, ai nn. 5891/4577.

Note: Con il presente atto di compravendita la
come sopra generalizzata,
acquista l'immobile in oggetto per la quota di 1/1 dai signori

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza edilizia 55/44 del 08/05/1962 e successiva variante n. 69/51 del 13/12/1963

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione fabbricato condominiale

Oggetto: nuova costruzione



Abitabilità/agibilità in data 16/12/1963 al n. di prot. 162

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

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il fondo commerciale risulta avere delle difformità rispetto a quanto licenziato nel 1962, nello specifico si ha:

Piano Terra

1. presenza di ingresso arretrato con modifica prospettica;
2. mancanza della parete di chiusura al di sotto del piano mezzanino;
3. la scala risulta essere orientata in maniera diversa rispetto a quanto riportato nel titolo edilizio;
4. diversa altezza del locale.

Piano Mezzanino

1. la superficie del piano mezzanino risulta essere superiore a quanto licenziato.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria art. 209 LR 65/2014.

Sanatoria Comunale: € 1.000,00

Sanatoria Paesaggistica: € 1.000,00

Spese tecniche (Pratica di sanatoria, pratica per conformità paesaggistica, studio di fattibilità): € 5.500,00

Oneri Totali: **€ 8.200,00**

Note: La zona dove sorge l'immobile ricade nella fascia ove è presente il vincolo paesaggistico e il vincolo idrogeologico, fra le spese tecniche si è tenuto conto anche dell'onorario di un geologo per redigere lo studio di fattibilità

Note sulla conformità edilizia:

Nella zona in cui ricade il fondo commerciale vi sono i seguenti vincoli:

1. Vincolo paesaggistico;
2. Vincolo idrogeologico;
3. Vincolo idraulico (PIME)

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n° 142 del 30.07.2019 e per le parti ripubblicate con delibera n° 117 del 20.07.2021
Norme tecniche di attuazione:	CC Sottosistema funzionale della città compatta (art.28)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se sì, di che tipo?	Non specificato

Note sulla conformità:

Nessuna.



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

Trattasi di fondo commerciale posto a piano terra del condominio denominato "RONCHI, 25" di forma rettangolare allungata di dimensioni pari a circa 9,10 m per 3,30 m e altezza interna di 3,80 m, all'interno di tale fondo vi è la presenza di un mezzanino nella parte terminale lato Carrara, accessibile mediante una scala, costituito da un vano e da un bagno di dimensioni pari a 6,00 m x 3,30 m di altezza pari a 2,00 m.

Il fondo ricade in una zona commerciale / residenziale con aumento della popolazione residente nei mesi estivi, vista la vicinanza al mare (circa 200 m) che risulta essere completa di servizi e infrastrutture e risulta essere circondato in prevalenza da fabbricati condominiali a destinazione residenziale con presenza di fondi commerciali a piano terra.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 35; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,85

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1962

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Nel calcolo della consistenza del fondo commerciale, si è ritenuto opportuno abbattere del 25% la superficie del piano mezzanino, vista l'esigua altezza dello stesso (circa 2.00 m), che risulta essere conforme alla Licenza Edilizia del 1962 e successiva variante, ma che risulta non abitabile secondo gli standard attuali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi - P.T.	sup lorda di pavimento	27,40	1,00	27,40
Ingresso - P.T.	sup lorda di pavimento	1,20	0,35	0,42
Vano e bagno - Piano mezzanino	sup lorda di pavimento	21,45	0,75	16,09
		49,00		43,91

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

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

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

Conseguentemente alle indagini effettuate in loco, le caratteristiche generali, l'ubicazione, viste le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare e facendo la comparazione con altri fondi commerciali nella zona di Ronchi aventi caratteristiche simili, nonché, nel caso specifico, dello stato del fondo stesso che presenta le problematiche sottoelencate:

- a) zone di umidità sulla pavimentazione in parquet in prossimità dell'angolo lato Via Ronchi e della parete lato mare (vedi immagini sotto) dovute presumibilmente dalla mancata tenuta stagna dell'infisso esterno;



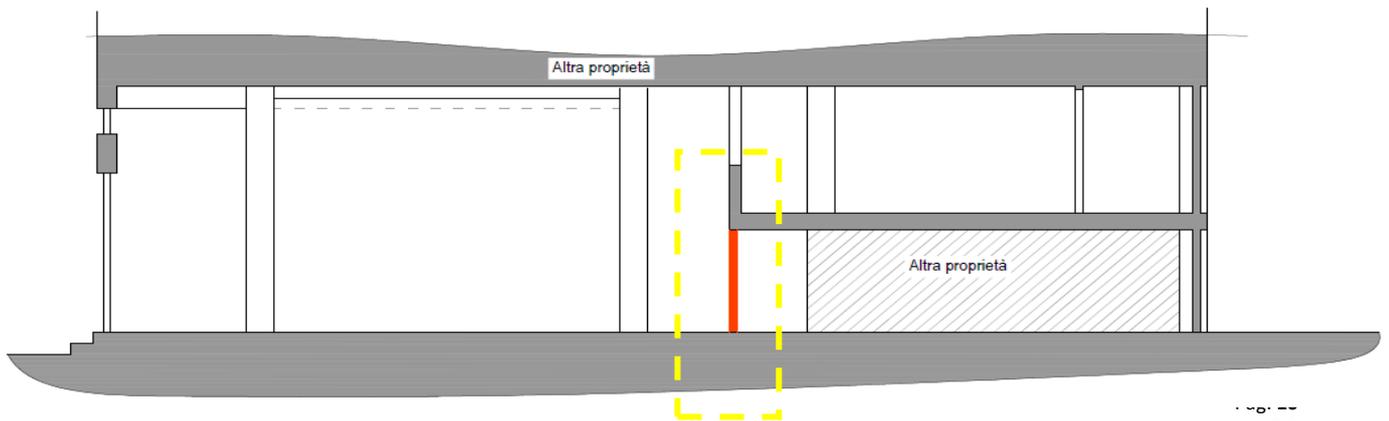


Foto 1



Foto 2

- b) la necessità di dover riparare e/o sostituire l'infisso esterno;
- c) la necessità di dover realizzare la parete al di sotto del piano mezzanine (vedi immagine sotto)



d) la necessità di dover realizzare un impianto di climatizzazione caldo / freddo.

Le problematiche sopraelencate dovranno essere risolte, sostenendo dei costi, per poter rendere usufruibile il fondo commerciale, inoltre oltre a quanto detto ai punti precedenti dovranno essere sostenute delle spese per la regolarizzazione dell'immobile, quali le spese tecniche per la presentazione delle pratiche edilizie presso i vari enti e le relative oblazioni per la presentazione delle stesse.

Pertanto tenendo conto dello stato di manutenzione del fondo commerciale, delle spese tecniche e di quelle sanzionatorie, si è proceduto alla stima al valore di mercato con il metodo comparativo in base a parametro tecnico (mq).

(Si veda in proposito la Tabella Valori OMI - Agenzia delle Entrate in allegato).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa - Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa - Carrara;

Uffici del registro di Massa - Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del mercato immobiliare);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 1.950,00 €/mq a 3.000,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A - FONDO COMMERCIALE. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio - P.T.	27,40	€ 2.500,00	€ 68.500,00
Ingresso - P.T.	0,42	€ 2.500,00	€ 1.050,00
Vano e bagno - Piano mezzanino	16,09	€ 2.500,00	€ 40.218,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.768,75
Spese per rendere usufruibile il fondo commerciale detrazione (opere descritte al punto 8.1)			€ -10.000,00
Valore corpo			€ 99.768,75
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.768,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.768,75

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------



A - FONDO COMMERCIALE	Negozi, botteghe [C1]	43,90	€ 99.768,75	€ 99.768,75
-----------------------	-----------------------	-------	-------------	-------------

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%)	€ 14.965,31
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 314,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.200,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - FONDO COMMERCIALE**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 314,38
 Vedasi allegato 9

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.289,00
--	--------------------

Data generazione:
 31.03.2022

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Grassi

