

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: _____

contro: _____

N.R.G. E.I. 99/2021
data udienza: 09/11/2022

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOCALI ADIBITI
AD ATTIVITA' COMMERCIALE

Esperto alla stima: Arch. Livia Mascagni
Codice fiscale: MSCLVI64P66F952T
Partita IVA: 01033520451
Studio in: Via Roma 78 - 54038 Montignoso
Email: livia.mascagni@gmail.com
Pec: livia.mascagni@archiworldpec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **MARINA DI CARRARA**
Via Genova n. 14 bis

INDICE

Lotto: 001 - LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' COMMERCIALE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' COMMERCIALE	3
2. DESCRIZIONE	4
3. STATO DI POSSESSO	5
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	7
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **MARINA DI CARRARA**
Via Genova n. 14 bis

Lotto: 001 - LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' COMMERCIALE

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

Il creditore che richiede la vendita ha depositato Certificato Notarile redatto dal Notaio Viviana Frediani attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. La sottoscritta ha provveduto a procurare le note di iscrizione/trascrizione in allegato alla presente, presso l'Ufficio del Territorio di Massa – Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché la planimetria catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Massa.

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 - LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' COMMERCIALE.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: MARINA DI CARRARA, Via Genova n. 14 bis

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio **102**, particella **364**, subalterno **6**,
indirizzo Via Genova n. 14 bis, piano **T-1**, comune CARRARA, categoria **C/1**, classe **7**, consistenza **51 mq.**, superficie Totale: **54 mq.**, rendita **€ 711,16**

Derivante da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del 12/10/2012 Pratica n. MS0091755 in atti dal 12/10/2012 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 17361.1/2012);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario.

Confini: A sud con Via Genova; a est, nord e ovest con altre unità immobiliari alla medesima particella.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di _____ **Piena proprietà** _____

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni e aumento di superficie al piano primo ammezzato

Regolarizzabili mediante: Presentazione Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione del "blocco" comprendente scale, bagno e pareti divisorie e aumento di superficie del solaio al piano primo

Presentazione Pratica DOCFA (Denuncia di Nuova Variazione Catastale): € 600,00

Tributi Catastali per DOCFA: € 50,00

Oneri Totali: € 650,00

Note sulla conformità catastale: A fronte delle irregolarità edilizie riscontrate, meglio descritte al successivo punto 7, in seguito alla presentazione di Variante finale tardiva con sanzione di € 1.000 presso il Comune di Carrara, si renderà necessaria la presentazione presso gli uffici catastali di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA)

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il bene immobile oggetto della presente, Appartamento ad uso civile abitazione, è ubicato in Via Genova n. 14 bis, nella frazione di Marina di Carrara, Comune di Carrara (MS).

Marina di Carrara è una località balneare della costa apuana, frazione del comune di Carrara, nota come località di villeggiatura e per la fiera annuale Marmotec. La frazione fa parte di un agglomerato urbano intervallato da pinete e parchi, che si estende senza soluzione di continuità tra il mare e il centro di Avenza, dove si trova la stazione ferroviaria di Carrara-Avenza, mentre a ovest si salda alla località ligure di Marinella di Sarzana.

Da ponente a levante, tra la zona portuale e il confine con la Liguria, il paese dispone di un'ampia spiaggia sabbiosa attrezzata con ombrelloni e cabine, che per la maggior parte dell'estensione è gestita da stabilimenti balneari privati. Il tessuto urbano è intervallato da ampie pinete, tipiche delle città costiere della Versilia, ed il Comune di Carrara ha un progetto molto ambizioso per rendere parco la zona di Villa Ceci, un'antica residenza di fine ottocento, immersa in un'estesa area verde. Di notevole interesse dal punto di vista turistico è il Club Nautico, che nel tempo ha sfornato delle importanti personalità della vela. È un punto di approdo facilmente raggiungibile ed attrezzato. Rilevanti anche alcune costruzioni del XX secolo, come Villa Giampaoli, Condominio di via Venezia e il Condominio Squassoni a ridosso tra Via Nuova del Mercato, oggi Via Fiorillo, e Via Nazario Sauro, l'antica Via delle Capanne.

A Marina di Carrara si trova un imponente complesso fieristico in grado di ospitare mostre e rassegne di ogni genere.

Un reticolo stradale regolare serve l'abitato di Marina, che vede quale lungomare l'asse formato dai viali Cristoforo Colombo e Giovanni da Verrazzano. Marina di Carrara è posta nelle immediate vicinanze del casello di Carrara, lungo l'autostrada A12.

L'immobile oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '60 edificato su cinque piani fuori terra. La zona è piuttosto amena ed appetibile: è infatti servita da infrastrutture, opere di urbanizzazione secondaria e più in generale da ogni genere di servizi che rendono agevole la vita di quartiere, anche in considerazione della stretta vicinanza agli stabilimenti balneari. La tipologia edilizia dell'immobile in oggetto e del fabbricato di cui fa parte rispecchia le caratteristiche proprie del contesto della Via in cui è inserito, costituito in prevalenza da edifici edificati su 4/5 di piani con attività commerciali e/o locali di deposito al piano terra ed immobili ad uso residenziale ai piani superiori.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: mista residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Carrara, Massa, La Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Porto di Marina di Carrara, Parco delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Cave di Marmo di Carrara, Duomo di Carrara, Ex Ferrovia Marmifera, Castello Malaspina di Massa.

Principali collegamenti pubblici:

STAZIONE FERROVIARIA CARRARA-AVENZA: distanza 2,80 km.,
CASELLO AUTOSTRADALE DI CARRARA: distanza 3,00 km.,
PORTO DI MARINA DI CARRARA: distanza 0,80 km.,
FERMATA AUTOBUS DI LINEA distanza 0,30 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla _____ con contratto di locazione

Note: L'immobile oggetto della presente procedura risulta occupato dalla _____ in forza di Contratto di Locazione, regolarmente registrato, per il quale attualmente _____ versa il canone di locazione a terzi in seguito a sentenza emessa dal Tribunale di Pistoia Sezione del Lavoro n. 309/2018. Detto Contratto, sottoscritto il 15/09/2016, stabilisce una locazione della durata di anni 6 a decorrere dal 1° ottobre 2016 con termine al 30 settembre 2022; si specifica inoltre che il medesimo contratto "si intenderà rinnovato alla prima scadenza, con rinuncia da parte del locatore alla facoltà di disdetta ai sensi dell'articolo 29 1.392/78. "Il canone annuo di locazione", come indicato al punto 3, "è pattuito in complessivi euro 16.800 (sedicimilaottocento) oltre all'iva, da pagarsi al domicilio del locatore, in eguali rate trimestrali anticipate di euro 4.200 (quattromiladuecento), oltre all'iva, ciascuna da versare entro il 16 di ogni mese tramite bonifico [...]. A decorrere dal secondo anno di contratto il canone di locazione sarà automaticamente aggiornato di anno in anno in misura pari al 75 % delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'istat per l'anno solare immediatamente precedente. Tuttavia solo ed esclusivamente per il primo anno dalla data di decorrenza del presente accordo l'affitto è fissato per un totale di 12.600 esclusa iva da pagarsi con rate trimestrali anticipate di euro 3.150 oltre iva." Si vedano in allegato: Contratto di Locazione e relativa registrazione, Verbali di Udienza del 02/10/20218 e del 27/06/2019, Contratto di Vendita di ramo d'azienda e relativo modello 69.

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** a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO;
Importo ipoteca: € 567.000,00; Importo capitale: € 315.000,00;
A rogito del Notaio PAOLA CHIOSTRINI in data **19/11/2009** al Rep. n. **94362/9807**;
Iscritta a MASSA CARRARA in data **14/12/2009** ai Reg. Gen. n. **12698**/Reg. Part. n. **2169**.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA;
Importo ipoteca: € 147.762,90; Importo capitale: € 67.796,71;
A rogito del TRIBUNALE DI PISTOIA in data **13/11/2018** al Rep. n. **309/2018**; Iscritta a MASSA CARRARA in data **19/04/2019** ai Reg. Gen. n. **3526**/Reg. Part. n. **471**.
Note: La presente Ipoteca Giudiziale, a favore di [REDACTED], è esente da spese in quanto relativa a Sentenza emessa dal Tribunale di Pistoia Sezione Lavoro n. 309/2018.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **PIGNORAMENTO** a favore di **Aqui SPV S.r.l.** contro
Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito degli UFFICIALI GIUDIZIARI - TRIBUNALE DI PISTOIA (PT) in data **04/10/2021** al Rep. n. **2155/2021** iscritto a MASSA CARRARA in data **12/11/2021** ai Rep. Gen. n. **11312**/Rep. Part. n. **8937**.

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:

L'immobile fa parte di un Condominio denominato "**RINCHIOSA 45**"; riguardo alle spese insolute inerenti l'immobile in oggetto si precisa quanto segue:

- si è provveduto a contattare l'Amministratore, il quale riferiva alla sottoscritta già giorni fa che sono in corso i calcoli di bilancio condominiale per l'annualità 2021/2022;

- purtroppo alla data odierna lo stesso Amministratore mi ha comunicato di non essere riuscito a completare il bilancio suddetto.
Per quanto sopra si riportano qui di seguito i dati relativi alle spese condominiali insolute come da bilancio 2020/2021, riservandoci di integrare alle presente il nuovo bilancio 2021/2022 non appena verrà fornito dall'Amministrazione.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Spese condominiali insolute CONGUAGLIO ESERCIZIO 2019/2020 - PROPRIETARIO = **2.731,14 €**
Spese condominiali insolute SALDO ESERCIZIO 2020/2021 - PROPRIETARIO = **2.869,09 €**
Spese condominiali insolute CONGUAGLIO ESERCIZIO 2019/2020 - INQUILINO = **113,85 €**
Spese condominiali insolute SALDO ESERCIZIO 2020/2021 - INQUILINO = **204,68 €**

Millesimi di proprietà: 18,90

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI, limitatamente al piano terra

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

dal 19/11/2009 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio PAOLA CHIOSTRINI, in data **19/11/2009**, al Rep. n. **94359/9804**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **14/12/2009**, ai Reg. Gen. n. **12679/Reg. Part. n. 8804**.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la _____ come sopra generalizzata, acquista per la quota di proprietà di 1/1 l'immobile oggetto della presente dalla _____

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

dal 28/06/2001 al 19/11/2009.

In forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** - a rogito del Notaio PAOLA CHIOSTRINI, in data **28/06/2001**, al Rep. n. **81284**; trascritto a MASSA CARRARA, in data **14/07/2001**, ai Reg. Gen. n. **6310/Reg. Part. n. 4497**.

Note: Con il presente Atto di Compravendita la _____ come sopra generalizzata, acquista per la quota di proprietà di 1/1 l'immobile in oggetto dai _____

_____ per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **LICENZA EDILIZIA N. 30 DEL 17/05/1966 e successive Variante n. 1580 del 23/12/1967**

Intestazione:

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN CONDOMINIO AD USO NEGOZI E ABITAZIONI

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/04/1966 al n. di prot. 9860
Rilascio in data 17/05/1966 al n. di prot. 9860/593

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni e aumento di superficie al piano primo ammezzato

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di Variante finale tardiva con sanzione di € 1.000

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione del "blocco" comprendente scale, bagno e pareti divisorie e aumento di superficie del solaio al piano primo

Presentazione Pratica di Variante finale tardiva - Spese tecnico: € 1.000,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non risulta sanabile l'edificazione della parete posta a separazione tra i due vani principali al piano primo ammezzato per la quale se ne prevede la demolizione

Regolarizzabili mediante: Demolizione

Descrizione delle opere da sanare: Parete posta a separazione tra i due vani principali al piano primo ammezzato da demolire

Demolizione parete divisoria a 30 al mq.: € 160,00

Oneri Totali: **€ 160,00**

Note sulla conformità edilizia:

Riguardo all'immobile in esecuzione si fa presente che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Carrara sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi: Licenza Edilizia n. 30 del 17/05/1966 e successiva Variante n. 1580 del 23/12/1967.

Esaminando i grafici delle pratiche ricevute ho riscontrato alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi; pertanto ho richiesto appuntamento con un tecnico dell'Ufficio Edilizia Privata che si è svolto il 13/09/2022 e durante il quale mi si riferiva che, trattandosi di progettazione della fine degli anni '60, cioè quando la normativa edilizia/urbanistica era assai meno dettagliata e restrittiva rispetto a quella attuale, quanto fa fede è il riferimento alla planimetria catastale che, nel caso specifico, risulta ancora ad oggi quella presentata il 26/10/1968, a fine lavori avvenuta il 03/09/1968, come da dichiarazione depositata presso il Comune di Carrara il 05/10/1968.

Sono state comunque riscontrate difformità anche rispetto alla planimetria catastale che si descrivono qui di seguito:

- il solaio di pavimentazione del piano primo, in corrispondenza del foro che va a formare doppio volume con il piano sottostante, allo stato di fatto presenta una "fascia" sul lato mare, corrispondente ad un rettangolo di circa 3 mq., in più (aumento di superficie) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale;

- nella medesima planimetria la rappresentazione grafica del vano scale, oltretutto presente solamente al piano primo rialzato e non al piano terra, non corrisponde a quanto riscontrato durante i sopralluoghi;

- al piano terra non vengono rappresentati, oltre alle scale, nemmeno i camerini/spogliatoi e la parete divisoria di divisione fra il vano principale adibito ad esposizione/vendita e vano scale e camerino;

- al piano primo rialzato non viene inoltre rappresentata la parete divisoria tra i due vani principali.

Come indicato dal tecnico comunale, per valutare l'eventuale sanabilità delle difformità riscontrate, si è tenuto conto di quanto dettato dall'art. 56bis del Regolamento Edilizio Comunale, in particolare nel caso specifico al comma 3 riportato qui di seguito:

"[...] a condizione che l'epoca di realizzazione delle opere venga dimostrata con adeguata documentazione quali riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio, od altro mezzo

idoneo, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:

a) - Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stato rilasciato certificato di ultimazione dei lavori o abitabilità/agibilità e uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, costituendo tali certificazioni stesse attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati.

b) - Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stata commisurata da parte dell'Amministrazione Comunale sanzione pecuniaria in luogo della demolizione e/o rimessa in pristino, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati.

c) - Le varianti in corso d'opera, attualmente definite dall'art. 211 della L.R. 65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse.

d) - Le opere di manutenzione straordinaria e le modifiche interne agli edifici assimilate ad attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136 della L.R. n. 65/2014, fermo restando l'applicazione delle sanzioni previste dal comma 6 del medesimo art. 136.

e) - I cambi di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie attuati in data anteriore al 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della Legge n. 10/1977)."

Si è dunque effettuato un' ulteriore accesso all'immobile per verifiche più approfondite inerenti il caso specifico durante il quale è stato possibile accertare quanto segue:

- sia i materiali che la tipologia costruttiva dell'aumento di superficie del solaio in corrispondenza del doppio volume e del blocco comprendente le scale, il bagno e le paretine di separazione sono identici a quanto realizzato nel resto dell'immobile; tali difformità sono dunque sanabili con la presentazione di **Variante finale tardiva con sanzione di € 1.000.**

- non risulta al contrario sanabile la paretina divisoria tra i due vani principali al piano primo rialzato, per la quale dunque se ne prevede la demolizione con il calcolo dei relativi costi.

A regolarizzazione avvenuta sarà necessaria poi a presentazione presso il Catasto di Denuncia di nuova Variazione Catastale (DOCFA).

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note generali sulla conformità:

L'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare, secondo le previsioni della vigente normativa del Comune di Carrara, sono così caratterizzate dal punto di vista urbanistico:

- Per effetto della Variante al Piano Strutturale, approvata con Delibera C.C. n. 28 del 16/03/2012 Pubblicata sul BURT n. 22 del 30/05/2012: **Sistema della pianura costiera** ex Art. 8 NTA (Aree Urbane di recente formazione) – **U.T.O.E. 3 Marina.**

- Per effetto del Piano Operativo Comunale, approvato con Delibera C.C. n. 49 del 31/05/2022. pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022, ed efficace dal 30/09/2022:

- il fabbricato ricade in – **Edifici "R" di recente costruzione – R5 - La residenza in aggiunta** (Art. 72 N.T.A. del P.O.C.) - zona omogenea B - Classe di intervento 4

"1. Sono le parti cresciute sulla base di singole iniziative, in genere di modeste dimensioni. Il sub sistema si caratterizza per la disomogeneità dei tipi edilizi e della suddivisione dei lotti e dalla frammentazione del suolo pubblico e con scarse dotazioni collettive.

2. All'interno dell'ambito, salvo i casi delle specifiche destinazioni d'uso eventualmente attribuite dalle Tavole della Disciplina del territorio del presente P.O., sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Residenziale (a), Artigianale di servizio (sotto-categoria b3), Commerciale al dettaglio (limitatamente alle sottocategorie c1 e c2), Turistico-ricettiva (nelle sotto-categorie d1 e d2), Direzionale e di servizio (e).

3. In ogni fabbricato esistente eventuali nuove ed ulteriori unità abitative dovranno avere una Superficie

Utile (SU) minima di mq. 50. Qualora esistano già unità abitative di Superficie Utile inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o ampliate, ma non ulteriormente frazionate.”

• Sottoposto ai seguenti Vincoli:

- Secondo il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti di pianificazione territoriale e gli strumenti di pianificazione urbanistica (art. 88, c. 1 LRT 65/2014). Il PIT ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 42/2004) e dell'art. 59 della LRT 65/2014): Vincolo Paesaggistico art. 136 D.lgs n°42/2004 (ex L. n° 1497/39) Delibera Consiglio Regionale Toscana n° 37/2015 - Integrazione del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico - Art.14 della Disciplina di Piano e Sezione 4 Beni Paesaggistici
- Secondo la Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica e Geomorfologica del Piano Strutturale: Pericolosità Geomorfologica MEDIA - G2
- Per il PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni – Area P1 - pericolosità da alluvione fluviale bassa
- Vincolo Idrogeologico (R.D. n. 3267/1923)
- Secondo la VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LRT 65/2014 AL PIANO STRUTTURALE PER AGGIORNAMENTO DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICHE (Adottato con Del. C.C. n. 59/2020 - Approvato con Del. C.C. n. 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 27 del 06/07/2022): Pericolosità Idraulica Media (I2 - 200<=500 anni - S.3 - elevata - zona con terreni suscettibili di liquefazione idraulica. Si vedano in allegato gli estratti planimetrici di ogni normativa.

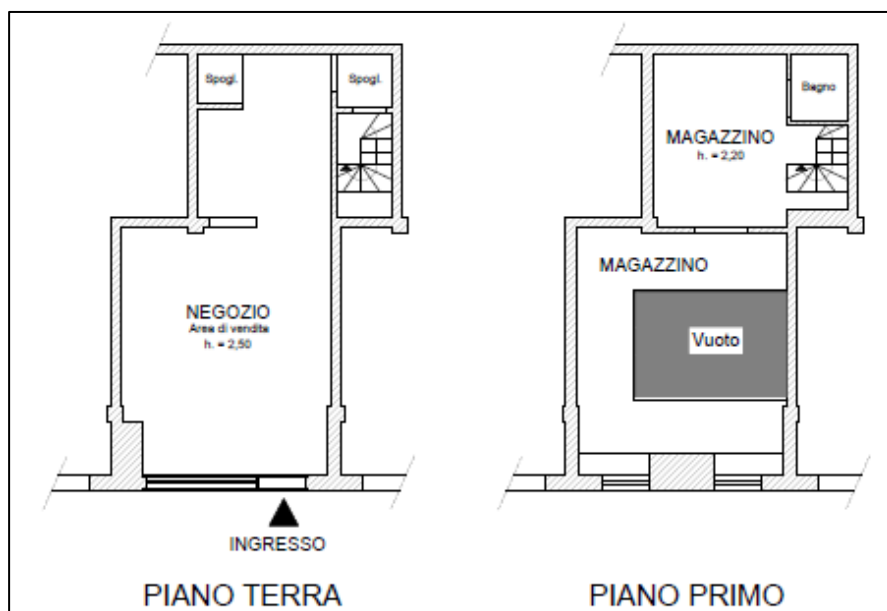
Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A - LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' COMMERCIALE**

Il bene immobile oggetto della presente, sito nel Comune di Carrara (MS), viene di seguito più precisamente descritto:

- unità immobiliare costituita da **Locali adibiti ad attività commerciale**, al Catasto Fabbricati del Comune di Carrara al **Fg. 102, part. 364, sub. 6** – Piani **T-1**, categoria **C/1**, classe **7**, Consistenza **51 mq.**, Superficie Catastale: **54 mq.**, Rendita **€ 711,16**, sito in Marina di Carrara - Via Genova n. 14 bis, Comune di Carrara (MS). L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '60 edificato su cinque piani fuori terra con attività commerciali al piano terra e destinazione residenziale ai piani superiori.

Dall'ingresso, costituito da porta a vetri con accanto la vetrina espositiva, situato su via Genova e separato dalla via carrabile da un porticato a pilotis, si accede direttamente al vano adibito all'esposizione e vendita; nel lato verso monti sono situati 2 spogliatoi, attraverso uno dei quali si giunge alla scala di collegamento con il piano superiore, adibito a magazzino dall'attuale affittuario; tale piano è suddiviso in due vani oltre ad un servizio igienico. Nel solaio di pavimentazione del vano lato mare (Via Genova) è presente un ampio foro di circa 6,00 mq. che crea un vuoto (doppio volume) con affaccio sul piano inferiore.

Per meglio comprendere la distribuzione interna dell'immobile in esecuzione si vedano qui di seguito e in allegato al n. 2 le planimetrie redatte dalla sottoscritta in seguito ai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.



1. Quota e tipologia del diritto**Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **62,00****Condizioni generali dell'immobile:**

L'immobile, al momento dei sopralluoghi, è risultato in buono stato di conservazione.

Il piano terra, per la sua intera estensione, presenta pavimentazione in legno (parquet) con tavole di grande pezzatura con larghezza di circa 20 cm., mentre le pareti sono intonacate a calce e pitturate a tempera di colore bianco.

Il piano primo, compreso il servizio igienico, è pavimentato con mattonelle rosse di piccola pezzatura tipiche degli anni '70; le pareti del bagno, dotato di lavabo e wc, sono rivestite con piastrelle in ceramica con fantasia di colore chiaro. La scala di collegamento tra i due livelli, del tipo a chiocciola, è sorretta da struttura metallica e stesso materiale per la ringhiera; le pedate sono in legno.

Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne sono in legno verniciato di colore chiaro. L'immobile è riscaldato e raffrescato da impianto a pompa di calore (condizionatore) con split ubicato sul lato verso mare del solaio in corrispondenza del foro che va a costituire doppio volume.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUP. PIANO TERRA	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
SUP. PIANO PRIMO	superf. esterna lorda	28,00	1,00	28,00
		62,00		62,00

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), l'appetibilità di un immobile ad uso commerciale nel contesto del caso specifico in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto, tenendo altresì conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, ed adottando il metodo della comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili, di seguito si riportano le relative valutazioni che la sottoscritta considera attendibili ed eque. In particolare per il fabbricato si è proceduto alla stima 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 CARRARA;

Ufficio tecnico di COMUNE DI CARRARA;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)..

8.3 Valutazione corpi:**A - LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' COMMERCIALE. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
SUP. PIANO TERRA	34,00	€ 1.600,00	€ 54.400,00
SUP. PIANO PRIMO	28,00	€ 1.600,00	€ 44.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.200,00
Valore corpo			€ 99.200,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' COMMERCIALE	Negozi, botteghe [C1]	62,00	€ 99.200,00	€ 99.200,00

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%)	€ 14.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.810,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 81.510,00
--	--------------------

Montignoso, 21-10-2022

L'Esperto alla stima
Livia Mascagni