

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **67/2023**
data udienza: 11-09-2024

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Giuseppe Podestà - Giuseppe Podestà**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y
Studio in: Viale Stazione 3 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **AVENZA**
Via Carriona n. 430

INDICE

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	4
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	6
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	11

Beni in **Carrara (MS)**
Località/Frazione **AVENZA**
Via Carriona n. 430

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.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carrara (MS) CAP: 54033 frazione: Avenza , Via Carriona n. 428

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 82, particella 234, subalterno 1 , scheda catastale Dichiarazione protocollo n. 000024592 DEL 28/02/2003, indirizzo Via Carriona n. 430, piano T, comune CARRARA, categoria C/2, classe 7, consistenza 140, superficie 191, rendita € Euro 556,74

Derivante da: Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/1992: Foglio 82 particelle 240-234-239 graffate di categoria C/3 classe 7 consistenza 191 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: no

Confini: A Nord con Via Carriona, particella 235 e resede fabbricato identificato alla particella 238; A Sud ed a Ovest con resede-piazzale societàxxxxxxxxxx; ad Est con gora identificata alla particella 284, tutti del foglio 82 del Comune di Carrara s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 82, particella 240, subalterno 1, scheda catastale protocollo n. 000024592 del 28/02/2003, indirizzo Via Carriona n. 430, piano Terra , comune CARRARA, categoria C/2, classe 4, consistenza 9 mq, superficie 9 mq. , rendita € Euro 23,24

Derivante da: Situazione dell'unità immobiliare dal 03/09/1992: Foglio 82 particelle 240-234-239 graffate di categoria C/3 classe 7 consistenza 191 mq.

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: A Nord con Via Carriona, particella 235 e resede fabbricato identificato alla particella 238; A Sud ed a Ovest con resede-piazzale società xxxxxxxxxx ad Est con gora identificata alla particella 284, tutti del foglio 82 del Comune di Carrara s.s.a.

Note sulla conformità catastale:

Si tratta di un resede del piccolo fabbricato demolito annesso alla corte del fabbricato principale identificato con la particella 234 sub. 1 del foglio 82 del Comune di Carrara.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il compendio immobiliare presenta delle discrepanze dal punto di vista catastale. Le principali sono le seguenti: Il magazzino con corte esclusiva al "foglio 82 particella 234 sub. 1": È presente un'inesattezza nella classificazione catastale, poiché il fabbricato è indicato come magazzino nell'ultimo titolo edilizio (condono n. 2342/86) e come ampliamento di un "Fabbricato artigianale" nella cartellina della pratica e nella concessione edilizia. La planimetria non è corretta a causa di un errore nella rappresentazione della corte annessa, che dovrebbe essere connessa alla resede del piccolo manufatto annesso demolito situato al "foglio 82 particella 240 sub. 1". Il magazzino annesso al fabbricato principale al "foglio 82 particella 240 sub. 1": Vi è un errore nella rappresentazione grafica in mappa del fabbricato, poiché si tratta di un piccolo manufatto annesso al fabbricato principale attualmente demolito. È scorretta l'indicazione degli identificativi catastali nella visura, compresa la planimetria agli atti, in quanto si tratta di una porzione di area di un fabbricato demolito annessa alla corte esclusiva del fabbricato principale identificato alla particella 234 sub. 1 del foglio 82 del Comune di Carrara.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale –Frazionamento

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento estratto di mappa; Aggiornamento planimetria Catastale

Aggiornamento estratto di mappa compreso rilievo strumentale e diritti di presentazione catastali e spese tecniche: € 3.000,00

Aggiornamento planimetria catastale del fabbricato demolito, compreso rilievo strumentale e diritti di presentazione catastali e spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

Note:

in sede di sopralluogo, confrontando le planimetrie catastali degli immobili, dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) in atti, con lo stato di fatto, sono state rilevate le difformità catastali sopra elencate e, quindi, allo stato attuale si dichiara la "NON LEGITTIMITA' CATASTALE" del lotto. Restano escluse le sanzioni per mancato aggiornamento catastale, il mancato accatastamento infatti, può portare a sanzioni pecuniarie non di poco conto che vanno da un minimo compreso tra i 268 euro e i 1.032 euro, fino a un massimo compreso tra 2.066 euro e 8.645 euro che verrà applicato dall'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali. Non posso quantificarle in questo momento in quanto verranno calcolate direttamente dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate successivamente alla presentazione dell'aggiornamento.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui è situato il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare da stimare si trova lungo il corso del fiume Carrione, vicino al centro della frazione di Avenza. La zona è caratterizzata da infrastrutture come segherie, capannoni e piazzali utilizzati per la lavorazione e lo stoccaggio del materiale lapideo.

Il fabbricato da stimare è composto da un magazzino al piano terra con corte esclusiva annessa, situato in Via Carriona n. 430. La posizione dell'immobile consente un facile accesso alle principali strade del Comune di Carrara e dispone di tutti i servizi essenziali come scuole, banche, negozi e uffici che si trovano nel centro del quartiere di Avenza.

Caratteristiche zona: periferica zona industriale

Area urbanistica: mista residenziale, produttiva, commerciale e terziaria a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) a circa 8 km; Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA) a circa 6 km; porto Marina di Carrara a circa 4 km..

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: mista residenziale, produttiva, commerciale e terziaria

Importanti centri limitrofi: Centro Città di Carrara (4Km); Litorale di Marina di Carrara (3Km); Zona Industriale .

Attrazioni paesaggistiche: Cave di marmo, Alpi Apuane, Litorale Marino.

Attrazioni storiche: centro storico di Carrara; Sarzana.

Principali collegamenti pubblici: Casello Autostradale 3 km, Stazione Ferroviaria Avenza 1 km

3. STATO DI POSSESSO: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:

- Decreto di Ammissione al Concordato Preventivo A favore della massa dei creditori contro XXXXXXXXXXXXX; Derivante da: atto giudiziario trascritto a Massa Carrara in data 28/07/2011 Registro Particolare 4824 Registro Generale 6911;

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 di BXXXXXXXXXXXXXXXXX contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ; Iscritta a Massa Carrara in data 27/06/2023 al Registro Particolare 1147 Registro Generale 6548;

- Ipoteca volontaria in rinnovazione a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: IPOTECA IN RINNOVAZIONE; Importo ipoteca: € 280.000,00; Importo capitale: € 140.000,00 ; Iscritta a Massa Carrara in data 07/02/2023 al Registro Particolare 99 Registro Generale 1046.

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: atto giudiziario trascritto a Massa Carrara in data 27/06/2023 al Registro Particolare 4984 Registro Generale 6227.

4.2.3 *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

la sottoscritta CTU, ha provveduto ad integrare ed aggiornare le visure ipotecarie in atti a cui si rimanda negli allegati l'elenco delle formalità rinvenute.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: nessuna

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0

Millesimi di proprietà: nessuno trascritti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno trascritto

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: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

-x **proprietario/i ante ventennio al 19/10/1974** .

In forza di Denuncia di Successione Testamentaria.

Titolare/Proprietario:

- xxxx **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di Denuncia di Successione Testamentaria - a rogito di notaio Francesco Zuccarino in data 05/12/1977, ai nn. ; trascritto a Massa Carrara, in data 04/01/1978, ai nn. 42/43.

Titolare/Proprietario:

- xxxxxxxxxxxxxxxx Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 30/10/2002

- xxxxxxxxxxxx Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 30/10/2002

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprieta' 1/3 Regime: bene personale fino al 30/10/2002 dal 05/12/1977 al 30/10/2002 .

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a Massa Carrara, in data 14/03/2003, ai nn. 2874/2074.

Titolare/Proprietario:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxProprieta' 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 31/05/2022** .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Lucentini Guido, in data 19/06/2003, ai nn. 218017; trascritto a Massa Carrara, in data 14/03/2003, ai nn. 2874/2074.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 2342/86

Intestazione:xxxxxxxxxxxxxxxxxx(EX PROPRIETARIA9

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: AMPLIAMENTO FABBRICATO ARTIGIANALE

Oggetto: ampliamento fabbricato esistente

Presentazione in data 02/05/1986 al n. di prot.

Rilascio in data 22/04/2003 al n. di prot. 0591939110/86

NOTE: Trattasi di ampliamento del fabbricato per opere eseguite in data anteriore al 01/09/1967.

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Fabbricato al foglio 82 particella 234 sub. 1: incongruenza dati tra l'ultimo titolo edilizio (n. 2342/86) dove nelle tavole grafiche viene indicato come "magazzino" e nella determina come "fabbricato artigianale".

Regolarizzabili mediante: variazione titolo edilizio per identificativo categoria di fabbricato

Descrizione delle opere da sanare: incongruenza categoria immobile

variazione titolo edilizio per identificativo categoria di fabbricato comprese richieste, spese tecniche eventuali sanatorie: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Manufatto accessorio identificato al foglio 82 particella 240 sub. 1:

mancata comunicazione di demolizione "volontaria" senza ricostruzione compiuta senza ordinanze di messa in pristino.

Regolarizzabili mediante: comunicazione e/o CILA/SCIA

Descrizione delle opere da sanare: Perfezionamento condono edilizio

Comunicazione c/o Comune di Carrara di demolizione piccolo manufatto accessorio. Compreso spese tecniche : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note sulla conformità edilizia:

Al fine di verificare la conformità del compendio immobiliare si comunica che il fabbricato principale è stato edificato prima del 01/09/1967. L'ultimo documento presente negli atti è la concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi dell'art. 31 Legge 47/85) per l'ampliamento del fabbricato n. 2342/86. Dall'analisi dei grafici allegati a tale concessione, risulta che il fabbricato è conforme allo stato attuale, ma si evidenzia che il fabbricato annesso al principale (foglio 82 particella 240 sub. 1) è stato identificato solo a livello catastale con la planimetria catastale protocollo n. 000024592 del 28/02/2023, con copertura composta da un'unica falda inclinata con altezza media di 2.40 metri. Questo fabbricato non è più presente sul luogo, probabilmente demolito dopo la richiesta di condono. Non è stata trovata alcuna documentazione relativa alla demolizione di questa struttura e quindi, durante l'ispezione in loco, è emerso che l'area in questione corrisponde alla sua posizione catastale originale. Trattandosi di un fabbricato di modesta entità rappresentato catastalmente, si prevede che la demolizione "volontaria" senza ricostruzione venga effettuata senza ordinanze di rimessa in pristino, escludendo le situazioni di vincolo o tutela imposte da normative nazionali, regionali e locali. Pertanto, è necessario regolarizzare urbanisticamente tale demolizione al fine di regolamentare tutti gli interventi che comportano una trasformazione del suolo.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Strutturale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 28 del 16/03/2012. Pubblicata sul BURT n° 22 del 30/05/2012
Zona omogenea:	UTOE 10 S. Antonio Marasio Nazzano
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti di Intervento: AS Invarianti Strutturali : Sistemi Funzionali Art. 22 N.T.A.- Sistema funzionale del Carrione
Strumento urbanistico Adottato:	- Piano Operativo Comunale - Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico
In forza della delibera:	n° 49 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT n. 35 del 31/08/2022, ed efficace dal 30/09/2022
Norme tecniche di attuazione:	Piano Operativo Comunale : Infrastrutture : b1- Attività industriali e artigianali, Art. 11 c.2 Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico: Art._16_ comma_4_ pit
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Vincoli urbanistici: - Carta delle Aree a Pericolosità Idraulica e Geomorfologica/Geologica del Piano Strutturale : Pericolosità geomorfologica BASSAG1 - P.G.R.A. PERICOLOSITA' : Piano di Gestione

	del Rischio Alluvioni Area P2 - pericolosità da alluvione fluviale media - Reticolo_idrografico: buffer_reticolo_dcr_55_2023 Carrara - VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LRT 65/2014 AL PIANO STRUTTURALE PER AGGIORNAMENTO DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICHE. pericolosità Idraulica Elevata (I3) - VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LRT 65/2014 AL PIANO STRUTTURALE PER AGGIORNAMENTO DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' SISMICHE: Zona stabile suscettibile di amplificazioni locali per eeffetti stratigrafici, topografici o litologici.
--	---

Note sulla conformità: Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto A

L'immobile oggetto di stima è ubicato a Carrara, in località Avenza, in Via Carriona n. 430 ed è costituito da un lotto di forma irregolare, sul quale si trova un fabbricato ad uso magazzino in completo stato di abbandono con corte esclusiva annessa. L'accesso all'immobile avviene tramite un cancello carrabile situato sulla resede della proprietà adiacente, catastalmente intestata alla stessa società esecutata: xxxxxxxxxxxxxxxx I S.R.L., con sede a Carrara (particella n. 304 del foglio 82 del Comune di Carrara), percorrendo una pedana carrabile in cls lungo il confine. Il fabbricato è composto principalmente da un grande vano libero ad un piano fuori terra con tetto in eternit, costruito prima del 1 Settembre 1967 e ampliato nel 1963. È accessibile anche con mezzi di medie dimensioni tramite una grande porta scorrevole attualmente in stato di abbandono, e in passato vi era attività di officina meccanica dell'opificio adiacente. Oltre alla corte esclusiva, l'immobile include anche la resede del piccolo manufatto accessorio demolito (fabbricato identificato alla particella 240 sub. 1 foglio 82 del Comune di Carrara).

Il tutto per una Superficie Lorda di circa 159,00 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **533,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1963

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 430; ha un'altezza utile interna di circa m. MEDIA DI CIRCA 3,30 - controsoffittato in parte.

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: sono necessarie opere di messa in pristino delle parti deteriorate e con parti del tetto in lastre ondulate curve in amianto-cemento per le quali occorre la rimozione come da disposizioni del DLGS 81/08 previo inertizzazione e confezionamento, trasporto e smaltimento a pubblica discarica autorizzata.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'impianto elettrico è presente ma non utilizzato. Pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere, prima di qualsiasi utilizzo, a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, ottenendo una certificazione adeguata e effettuando eventuali adeguamenti, rifacimenti o opere di completamento necessarie per ottenere le certificazioni richieste. Questo aspetto è stato preso in considerazione durante la valutazione.

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	fabbricato in disuso

Note generali impianti:

Durante il sopralluogo è stato riscontrato che l'impianto elettrico è presente ma non utilizzato. Pertanto, il futuro acquirente dovrà provvedere, prima di qualsiasi utilizzo, a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, ottenendo una certificazione adeguata e effettuando eventuali adeguamenti, rifacimenti o opere di completamento necessarie per ottenere le certificazioni richieste. Questo aspetto è stato preso in considerazione durante la valutazione.

Varie:

La struttura portante del fabbricato è in muratura, le pareti perimetrali sono in mattoni faccia vista con grandi vetrate, la pavimentazione è in calcestruzzo battuto, la porta d'ingresso è scorrevole in acciaio, la copertura è parzialmente a capanna e parzialmente a falda con tetto in eternit e l'impianto elettrico è a vista ma non funzionante. Gli impianti non sono stati né collaudati né testati dalla scrivente e non sono state fornite certificazioni o documentazioni relative agli stessi.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale: detto calcolo serve allo scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
fabbricato ad uso artigianale fg. 82 particella 234 sub. 1	sup reale lorda	159,00	1,00	159,00
corte esclusiva	superf. esterna lorda	365,00	0,01	3,65
Area di fabbricato demolito foglio 82 particella 240 sub. 1	sup lorda di pavimento	9,00	0,01	0,09
		533,00		162,74

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Semicentrale/Avenza-Nazzano-Bonascola

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 630

Valore di mercato max (€/mq): 920

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, ho ritenuto opportuno procedere alla stima utilizzando il metodo comparativo basato su parametri tecnici. Pertanto, ho condotto indagini tra gli operatori del settore e confrontato le vendite di beni simili in condizioni e posizioni analoghe. In particolare, ho effettuato ricerche sui siti web delle varie agenzie immobiliari della zona, esaminato gli annunci pubblicati dai privati e dagli operatori del settore.

Dopo aver confrontato i beni simili in condizioni e posizioni analoghe, tenendo conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ho attribuito il valore di mercato (€750,00/mq) risultante

applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara, Comune di Carrara;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara, Comune di Carrara;
 Uffici del registro di Massa Carrara, Comune di Carrara;
 Ufficio tecnico di Massa Carrara, Comune di Carrara;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq rilevato dagli annunci pubblicati sui siti e dalle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione simili al bene in esame, in condizioni normali di manutenzione, è di 750,00 €/mq. Nella valutazione del valore unitario dell'immobile in questione, si è tenuto conto delle particolari condizioni e qualità dell'immobile descritte nella perizia.

Altre fonti di informazione: confronto con professionisti del settore immobiliare..

8.3 Valutazione corpi:

A. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 122.055,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
fabbricato ad uso artigianale fg. 82 particella 234 sub. 1	159,00	€ 750,00	€ 119.250,00
corte esclusiva	3,65	€ 750,00	€ 2.737,50
Area di fabbricato demolito foglio 82 particella 240 sub. 1	0,09	€ 750,00	€ 67,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 122.055,00
Valore corpo			€ 122.055,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 122.055,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 122.055,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	162,74	€ 122.055,00	€ 122.055,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 14%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 17.087,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.500,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:nessuna trascritta

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 97.467,30

8.6 Regime fiscale della vendita

Si riportano di seguito le due ipotesi di regime fiscale della vendita:

C/3: laboratorio

Le imposte da pagare. In primo luogo, trattandosi di un acquisto a fini non abitativi, non si possono considerare tutte quelle agevolazioni che permettono all'acquirente di risparmiare sull'imposta di registro.

L'imposta di registro, pertanto, non potrà mai corrispondere al 2% del valore catastale, ma si paga sul prezzo di acquisto. Non si utilizza il cosiddetto criterio del prezzo valore, bensì quello del prezzo di acquisto. Su di esso si calcola l'imposta di registro pari al 9%. Pertanto, raggiungere una contrattazione vantaggiosa dal punto di vista del prezzo è importante anche per quanto riguarda il calcolo delle imposte, in quanto minore sarà il corrispettivo e minore sarà l'imposta da pagare. Se invece si acquista da un'impresa costruttrice che ha costruito l'immobile o ristrutturato e la vendita si conclude entro 4 anni, l'imposta è nella misura fissa di 200 euro (non è il nostro caso).

C/2: Magazzino

I requisiti per l'applicazione del prezzo valore

La disciplina del prezzo valore non è applicabile a tutti i tipi di compravendita ma richiede la sussistenza di determinati requisiti e cioè:

- L'atto deve essere assoggettabile ad imposta di registro. Sono escluse, quindi, le vendite sottoposte a IVA.
- L'acquirente deve essere una persona fisica che non agisce nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali. È escluso quindi l'acquisto da parte di una società.
- I beni acquistati devono essere immobili ad uso abitativo e relative pertinenze. Il prezzo valore non è applicabile, pertanto, a locali negozi, capannoni, uffici o a tutte le unità immobiliari diverse dalle abitazioni.

Allegati

N. 1: CARTELLA ZIP CON PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

N. 2: RELAZIONE DI STIMA VERSIONE SUCCINTA

N. 3: RELAZIONE DI STIMA FORMATO PRIVACY

N. 4: CHECK LIST CONTROLLI DOCUMENTAZIONE ART. 567 c.p.c

N. 5: FOGLIO RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI

N. 6: ALLEGATI PERIZIA: - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - RILIEVO PLANIMETRICO: TAVOLA STATO CONCESSIONATO, TAVOLA STATO DI FATTO E TAVOLA DI RAFFRONTA

N. 7: AGGIORNAMENTI IPOTECARI

N. 8 : COPIA TITOLO DI PROVENIENZA

Data generazione:

15-05-2024

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani