

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Conc**

contro: **I**

N.R.G. E.I. 31/2021

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Podestà**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>
--

Esperto alla stima: Arch. Marco Bondielli
Codice fiscale: BNDMRC62P10F023B
Partita IVA: 00468530456
Studio in: Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa
Telefono: 0585488208
Fax: 0585042382
Email: marcobondielli@fastwebnet.it
Pec: marco.bondielli@archiworldpec.it

Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:	3
1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.): NO.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):	4
3. STATO DI POSSESSO:.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:.....	5
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	5
4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:.....	5
4.3 Misure Penali	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:.....	6
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Proprietari precedenti	6
7. PRATICHE EDILIZIE:	6
7.1 Conformità edilizia:.....	7
7.2 Conformità urbanistica:.....	7
8. Descrizione dell'immobile:.....	8
8.1 A confine:	8
8.2 Quota e tipologia del diritto	8
8.3 Dati Tecnici	8
8.4 Stato di manutenzione.....	8
8.5 Caratteristiche descrittive:	9
8.6 Informazioni relative al calcolo della consistenza:.....	10
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:.....	10
9.1 Criterio di stima:	10
9.2 Fonti di informazione:	10
9.3 Valutazione corpi:.....	11
9.4 Adeguamenti e correzioni della stima:	11
9.5 Prezzo base d'asta del lotto:.....	11

Beni in **Massa (MS)**
Località **Ronchi** - Via Ronchi n. 48

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.

Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3) :

Dati catastali: foglio **157**, particella **14**, subalterno **7**, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 58, superficie catastale mq 54, rendita € 1.563,62

Categoria: Negozi/Botteghe [C/1]

Indirizzo: Via Ronchi

Piano: Terra

Intestazione: Alberti Fabio nato a Massa il 02/03/1968

Scheda catastale: Scheda protocollo n. **792** del **25/05/1985**
(foglio **157** mappale **14** subalterno **7**) (Allegato n. 6)

Nota: L'elaborato planimetrico riporta la ubicazione del bene in perizia, la consistenza delle parti comuni e l'elenco delle unità presenti nel compendio immobiliare (Allegato n. 5)

Quota e tipologia del diritto

I - Quota 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: L.....

Eventuali comproprietari: Nessuno

1.2 Beni indivisi (art. 600 c.p.c.): NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La zona di Ronchi è un località a vocazione turistica in prossimità della con la presenza di fabbricati di piccola e media dimensione a destinazione residenziale con la presenza di condomini ed attività commerciali di vicinato (Allegato n. 1-2).

Il compendio, nato come centro di quartiere demominato "Condominio Acquamarina", è sviluppato su di un lotto di terreno di forma rettangolare, attestato su di un lato sulla Via Ronchi.

Sul lotto nell'anno 1984 sono stati costruiti due fabbricati denominati "A" quello posto all'interno del lotto verso EST e quello "B" posto verso Via Ronchi.

Il fabbricato "A" è una palazzina rettangolare costituita da tre piani fuori terra ed uno interrato, mentre il fabbricato "B" è formato da piano terra con diverse attività commerciali, tra cui un ufficio postale, e n. 30 appartamenti distribuiti ai piani primo e secondo.

Il fabbricato "B" edificio è formato da corpi disposti a formare una sorta di triangolo con una semicorte al centro.

L'area scoperta è in parte sistemata a verde con marciapiedi e percorsi pedonali di distribuzione ed in parte a viabilità e parcheggio; la porzione di parcheggio verso la strada Via Ronchi è di uso pubblico mentre la porzione posta sul retro è utilizzata dai condomini.

Il bene in perizia è un negozio al piano terra è situato sul retro e si affaccia all'interno della semicorte.

Caratteristiche zona: Mista residenziale/commerciale normale

Area urbanistica: Mista residenziale/commerciale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Marina di Massa posta a circa 4 km, centro cittadino di Massa posto a circa 5 km.

Attrazioni paesaggistiche: Riviera versiliese, Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di massa posto a circa 6 km , Stazione ferroviaria di Massa Centro posta a circa , Porto di Marina di Carrara pposto a circa 7 km , Areaoporto di Pisa posto a circa 50 km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

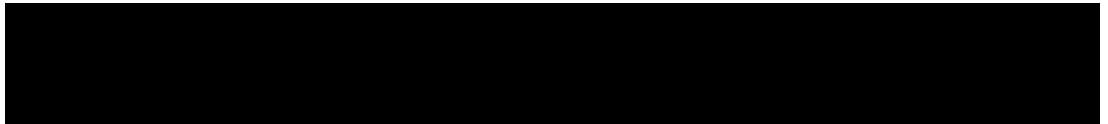
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:



- 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: SI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 600

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Dagli estratti conto richiesti dal CTU all'amministratore del condominio / \\
Geom Nicola Baldi al 16/12/2021 risultano insolute le seguenti somme:

- Da Estratto conto esercizio ordinario dal 1/7/2021 al 30/6/2022 totale debito di € 9.281,49 (Allegato n. 18.a)
- Da consuntivo esercizio straordinario totale debito di € 6.207,32 (Allegato n. 18.b)

NB. Parte degli insoluti di cui sopra sono oggetto della presente procedura esecutiva, promossa dal condominio , contro .

Nota: In via cautelativa, in considerazione del fatto che il condominio potrebbe rivalersi nei confronti del nuovo acquirente per le spese insolute dell'anno in corso e dell'anno precedente, si sottrae al valore di stima dell'immobile la somma di € 2.000, corrispondenti a due annualità.

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Parzialmente

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: L'area comune è gravata da servitù costituita a favore di ENEL con atto Notaio Dario Dalle Luche del 17/07/1984 repertorio 26967, trascritto il 30/07/1984 al n. 4954 di particolare.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

Proprietario: _____ ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita rogito _____ repertorio 66697, trascritto a Massa Carrara il 29/03/2004 al n. 2467 di particolare (Allegato n. 11).

Note: Venduto all'esecutato / _____ .

6.2 Proprietari precedenti

In precedenza l'immobile è pervenuto ai venditori per rogito Notaio Dario Dalle Luche del 23/11/1988 repertorio n. 34217, trascritto il 30/11/1988 al n. 6547 di particolare, a seguito del quale _____

l'immobile oggetto di stima (Allegato n. 12).

6. PRATICHE EDILIZIE:

1- Numero pratica: Concessione Edilizia n. 82-6-15 del 21/06/1982 (Allegato n. 13)

Per la: Costruzione centro di quartiere

2- Concessione edilizia n. 83-2-09 del 10/03/1983 Variante alla CE 82-6-15 del 21/6/1982 (Allegato n. 14)

Per la: Costruzione centro di quartiere

Tagliando A di inizio lavori in data 4/9/1982 (Allegato n. 14.f)

Tagliando B di ultimazione copertura in data 29/12/1983 (Allegato n. 14.g)

Tagliando C di fine lavori in data 07/06/1984 (Allegato n. 14.h)

3- Agibilità n. 29/84 del 13/07/1984 relativa alle unità immobiliari facenti parte del corpo B, edificio di cui fa parte l'immobile in perizia (Allegato n. 16.a).

Agibilità n. 28/84 del 13/07/1984 relativa alle unità immobiliari facenti parte del corpo A, (Allegato n. 16.b).

Allegato al certificato di abitabilità la dichiarazione del Progettista e Direttore dei Lavori che il fabbricato realizzato in forza dei summenzionati titoli edilizi è stato è stato costruito in conformità della L 30/4/1976 n. 373 e relativo regolamento di esecuzione DPR 28/6/1977 n. 1052 (Allegato n. 15)

4- Allegato al Certificato di abitabilità il "Certificato di collaudo statico di strutture in calcestruzzo armato" (Allegato n. 17). Il deposito della pratica sismica al Genio civile è avvenuta in data 18/11/82 prot. 5408 pratica n. 3143.

7.1 Conformità edilizia:

All'interno del vano principale è stata realizzata una parete in cartongesso che crea un secondo vano sul retro (Allegato n. 7).

La parete è di tipo leggero facilmente rimovibile; abuso da sanare o da ripristinare lo stato di luoghi come nello stato concessionato

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico (Allegato n. 9)
In forza della delibera:	approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	Città Compatta
Norme tecniche di attuazione:	Art 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (Allegato n. 9.b)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Estremi delle convenzioni:	Notaio Vertere Morichelli del 16/06/1982 repertorio 532/221, trascritto il 01/07/1982 al n. 3939 di particolare (Allegato n. 10) , tra il Comune di Massa e i proprietari dell'area su cui sono stati edificati i fabbricati
Obblighi derivanti:	a seguito del quale la ditta in premessa cedeva a titolo gratuito al Comune di Massa la piena proprietà della porzione di area di sedime corrispondente al 10% del volume totale del costruendo centro di quartiere. Per una più completa lettura dei contenuti della convenzione si rimanda al testo completo di cui all'allegato n. 10.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

8. Descrizione dell'immobile: Negozzi, botteghe [C1] di cui al punto A

Fondo commerciale formato da grande vano destinato alla vendita, disimpegno, servizio igienico e piccolo ripostiglio (Allegato n. 7).

Nel vano principale destinato alla vendita è stato abusivamente realizzata una parete in cartongesso, facilmente rimovibile, che crea un vano accessorio sul retro negozio.

8.1 Confini

A confine fondo commerciale subalterno 6, fondo commerciale subalterno 8, area condominiale su due lati.

8.2 Quota e tipologia del diritto

Fabio Alberti – Quota 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

8.3 Dati Tecnici

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. 4.30

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

8.4 Stato di manutenzione

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato nel suo insieme si presenta in uno stato di manutenzione discreto (Vedi documentazione fotografica allegato n. 8).

Le finiture risalgono al momento della costruzione del fabbricato, avvenuta nell'anno 1984, e presentano dei normali segni di invecchiamento.

8.5 Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: A Padiglione materiale: c.a.
Fondazioni	tipologia: Struttura in cemento armato
Solai	tipologia: Travi in cemento armato, travetti prefabbricati e laterizio
Strutture verticali	materiale: Pilastri in cemento armato

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: Finestre e porte finestre in alluminio materiale: alluminio protezione: inesistente
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati rivestimento: intonaco di cemento
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle in ceramica

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1984
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

8.6 Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Superficie lorda commerciale, comprendente a superficie utile e la superficie dei muri (I muri comuni considerati al 50%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	Superficie lorda	64,00	1,00	64,00
		64,00		64,00

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**9.1 Criterio di stima:**

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico del Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona;

Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta, recenti contrattazioni e vendite di immobili simili, stime giudiziarie...

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	64,00	€ 1.900,00	€ 121.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 121.600,00
Valore corpo	€ 121.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 121.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 121.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lor- da	Valore intero medio pondera- le	Valore diritto e quota
A	Negozi, botte- ghe [C1]	64,00	€ 121.600,00	€ 121.600,00

9.4 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%) € 18.240,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Pendenze condominiali:

Spese condominiali insolute degli ultimi due anni € -2.000,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 101.360,00

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

Certificato energetico presente: NO

Allegati:

- 1- Vista aerea con localizzazione dell'immobile e vista ravvicinata dall'alto
- 2- Mappa catastale
- 3- Visura catastale Catasto Fabbricati
- 4- Visure catastali Catasto Terreni
- 5- Elaborato planimetrico
- 6- Planimetria catastale
- 7- Rilievo dell'immobile piano primo
- 8- Documentazione fotografica
- 9- Stralcio Regolamento Urbanistico
- 10- Convenzione urbanistica
- 11- Titolo di provenienza
- 12- Titolo di provenienza precedente
- 13- Titolo edilizio
- 14- Titolo edilizio
- 15- Certificato di conformità
- 16- Abitabilità
- 17- Certificato di collaudo
- 18- Estratto conto condominio

Data generazione: 28-12-2021

L'Esperto alla stima
Arch Marco Bondielli



Architetto
BONDIELLI
Marco

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular professional stamp. The stamp contains the text: 'n. 263', 'Sezione A/a', and 'Architetto'. The signature is written in a cursive style.