
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.R.G. E.I. 77/2022
data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Jacopo Giovanni Valente Cancogni**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti: 001 - Fondo Commerciale,
002 - Magazzino

Esperto alla stima: Adalberto Traggiai
Codice fiscale: TRGDBR71R24G628P
Studio in: Via Roma 188 - 54038 Montignoso
Telefono: 3476258468
Email: traggiai71@gmail.com
Pec: adalberto.traggiai@geopec.it



Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **massa**
Via S. Sebastiano n.5/7

INDICE**Lotto: 001 - Fondo Commerciale**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	3
Corpo: A - Negozio.....	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.....	10

Lotto: 002 - Magazzino

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: A - Magazzino.....	11
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	12
2. DESCRIZIONE	12
3. STATO DI POSSESSO	12
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	13
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	14
7. PRATICHE EDILIZIE.....	15
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	18



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione massa
Via S. Sebastiano n.5

Lotto: 001 - Fondo Commerciale

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

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998. La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (28/07/2022). All'uopo il sottoscritto allega, visura catastale ed aggiornamento visure ipotecarie ed estratto di mappa, oltre a copia integrale dell'atto di proprietà.

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 - Negozio.

Negozio [N] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Massa centro, Via S. sebastiano 5

Note: Negozio posto al piano terra con accesso diretto da Via S. Sebastiano

Identificato al catasto Fabbricati:

[REDACTED] foglio 80, particella 18, subalterno 77, indirizzo Via S. Sebastiano 5, piano Terra, comune Massa, categoria C/1, classe 11, consistenza 31, superficie 34, rendita € 1.330,44

Derivante da: Atto di Compravendita del 16.10.1991 a rogito del Notaio Savio Maurizio Trascrizione n. 5983.1/1991 in atti dal 09.06.1998

Millesimi di proprietà di parti comuni: 4/1000

Confini: lato Carrara con via S. Sebastiano, lato monti con vano scivolo carraio, lato mare con ingresso al fondo di cui al mappale 18 sub. 69 e map. 29 sub.66 (graffati), verso Viareggio con altro fondo

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura della porta interna di collegamento con vano scala di accesso al magazzino di cui al mappale 18 sub. 69 e map. 29 sub. 66 (graffati)

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale per variazione spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: chiusura della porta interna di collegamento con vano scala di accesso al magazzino di cui al mappale 18 sub. 69 e map. 29 sub. 66 (graffati)

presentazione DOCFA + diritti segreteria : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: nell'identificazione catastale della scheda planimetrica in atti la particella risulta erroneamente indicata con il numero 9 anziché il 18.



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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile di cui trattasi è posto al piano terra del condominio denominato "Le due Torri" situato in pieno centro della città di Massa (MS), da cui dista circa 100 m. La zona turistica di Marina di Massa dista circa 4 Km. La zona è a prevalenza residenziale - commerciale (negozi di vendita al dettaglio) e sono presenti nelle vicinanze i servizi di prima necessità quali farmacie, ufficio postale, banche e supermercati oltre all'ospedale cittadino "NOA" posto a circa 4 km.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-commerciale

Importanti centri limitrofi: Carrara, Lucca, forte dei marmi.

Attrazioni paesaggistiche: riviera apuana e parco alpi apuane.

Attrazioni storiche: castello Malaspina, centro storico città di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1,5 Km, Casello Autostradale Massa 4 Km, fermata autobus 50 m

3. STATO DI POSSESSO:

28/05/2020 per l'importo di euro 15.000,00

Registrato a Massa il 17/06/2020 ai nn.713

Note: **Il compromesso non risulta essere Trascritto**

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:****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:

[REDACTED]

[REDACTED]

di credito; Importo ipoteca: L. 800.000.000; Importo capitale: L. 400.000.000 ; A rogito di notaio Savio Maurizio in data 16/10/1991 ai nn. 4186/631; Iscritto/trascritto a massa in data 21/10/1991 ai nn. 8159/1145

[REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: 280,00 annui (150,00 proprietà / 130,00 conduzione)

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: €. **8.595,39**. Derivanti da:

€. 67.077,47 [REDACTED] + €. 12.859,64 (spese e compensi legali liquidati dall'autorità giudiziaria) = €. 79.937,11 (debito complessivo Negozio + Magazzino)

Per cui per l'immobile in questione stante le relative quote millesimali risulta:

Magazzino millesimi condominiali 33,20 e Negozio millesimi condominiali 4 per complessivi millesimi 37,20.

- **Quota parte debito da attribuire al Negozio (Lotto 1)** - > $37,20 : 1000 = 4 : x$ quindi $x = (4 \times 1000) : 37,20 = 107,53 / 1000$ -> €. 79.937,11 x 107,53 / 1000 = €. **8.595,39**;

- Quota parte debito da attribuire al Magazzino (Lotto 2)- > $37,20 : 1000 = 33,20 : x$ quindi $x = (33,20 \times 1000) : 37,20 = 892,47 / 1000$ -> €. 79.937,11 x 892,47 / 1000 = €. 71.341,47

Millesimi di proprietà: Negozio (Lotto 1) millesimi condominiali 4,

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il locale principale è accessibile dalle persone diversamente abili mentre il relativo w.c. dovrà essere adattato

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: Entro la fine del mese di Gennaio 2024 saranno presentati all'assemblea condominiale per l'approvazione i nuovi bilanci di gestione con ovvio e conseguente ulteriore incremento del debito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1 ATTUALI PROPRIETARI** [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] **ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito [REDACTED] in data 16/10/1991, ai nn. 4185/630; registrato a LA SPEZIA, in data 05/11/1991, ai nn. 2389; trascritto a Massa Carrara, in data 21/10/1991, ai nn. 8158/5983.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI**PRATICHE EDILIZIE:**

[REDACTED]
[REDACTED]

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato in Piazza Puccini

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 16/06/1963

Rilascio in data 15/05/1964



- Numero pratica: licenza di Costruzione n.50/53 del 15/05/1964
Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: Varianti interne condominio in Piazza Puccini ex Torri
Oggetto: Variante
Presentazione in data 09/03/1964
Rilascio in data 15/05/1964

- Numero pratica: licenza di Costruzione n.18/70 del 14/12/1967
Intestazione: C [REDACTED]

Per lavori: Varianti interne fabbricato secondo lotto in Piazza Puccini
Oggetto: Variante
Presentazione in data 17/09/1967
Rilascio in data 14/12/1967

- Abitabilità/agibilità in data 14/02/1968 al n. 24/68 riferita alla L.E. 18/70 di prot.

- Numero pratica: D.I.A n. 56163 del 02/08/2005

Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A
Per lavori: Realizzazione bagno e antibagno all'interno del negozio....
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 29/07/2005
Rilascio in data 02/08/2005

Conformità edilizia:

Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura della porta di comunicazione con il l'unità immobiliare (Magazzino) di cui al mappale 18 sub. 69 e map. 29 sub. 66 (graffati)

Regolarizzabili mediante: CILA Tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura della porta di comunicazione con il l'unità immobiliare di cui al mappale 18 sub. 69 e map. 29 sub. 66 (graffati)

CILA Tardiva (sanzione + oneri professionali): € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**



Conformità urbanistica:**Negozio [N]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
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:	Tessuti CC Sottosistema funzionale della città compatta art- 28 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Negozio [N]** di cui al punto **A - Negozio**

Fondo ad uso commerciale di forma pressoché rettangolare corredato da w.c. e antibagno esclusivi della superficie complessiva di circa 29 mq

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,2 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare di cui trattasi si presenta in buono stato di manutenzione



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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1970
Impianto a norma	Conforme alle norme vigenti all'epoca di realizzazione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozio

Superficie di riferimento: Lorda



Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850

Valore di mercato max (€/mq): 1700

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 nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 12 Aprile 2023, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare

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: Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 850,00 €/mq a 1.700,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A - Negozio. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 38.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	32,00	€ 1.200,00	€ 38.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 38.400,00
Valore corpo			€ 38.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 38.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 38.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Negozio	Negozio [N]	32,00	€ 38.400,00	€ 38.400,00

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%) € 5.760,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio ante- € 8.595,00



riore alla vendita:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.600,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A – Negozio**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia pari ad € **8.595,39** Derivanti da: € 67.077,47 [REDACTED] + € 12.859,64 (spese e compensi

legali liquidati dall'autorità giudiziaria) = € 79.937,11 (debito complessivo Negozio + Magazzino)

Per cui per l'immobile in questione stante le relative quote millesimali risulta:

Magazzino millesimi condominiali 33,20 e Negozio millesimi condominiali 4 per complessivi millesimi 37,20.

- **Quota parte debito da attribuire al Negozio (Lotto 1)** - > $37,20 : 1000 = 4 : x$ quindi $x = (4 \times 1000) : 37,20 = 107,53 / 1000$ -> € 79.937,11 x 107,53 / 1000 = € **8.595,39**;- Quota parte debito da attribuire al Magazzino (Lotto 2)- > $37,20 : 1000 = 33,20 : x$ quindi $x = (33,20 \times 1000) : 37,20 = 892,47 / 1000$ -> € 79.937,11 x 892,47 / 1000 = € 71.341,47**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:****Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 20.445,00****Lotto: 002 - Magazzino****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998.La certificazione ricopre tutto il periodo antecedente di oltre 20 anni la trascrizione del pignoramento (28/07/2022). All'uopo il sottoscritto allega, visura catastale ed aggiornamento visure ipotecarie ed estratto di mappa, oltre a copia integrale dell'atto di proprietà.

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 - Magazzino.****Magazzino sotterraneo, [B8] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Massa centro, Via S. Sebastiano 7**

Note: Magazzino posto al piano interrato con accesso carrabile e pedonale diretto da Via S. Sebastiano

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] sede in Massa, foglio **80**, particella **18** Subalterno **69** e particella **29** subalterno **66 (Graffati)**, indirizzo Via S. Sebastiano 7, piano Terra, comune Massa, categoria C/2, classe 9, consistenza 882, superficie 953, rendita € 3.325,26

Derivante da: Atto di Compravendita del 16.10.1991 a rogito del Notaio Savio Maurizio Trascrizione n. 5983.1/1991 in atti dal 09.06.1998

Millesimi di proprietà di parti comuni: 33,20/1000

Confini: lato Carrara con via S. Sebastiano, lato monti con vano scivolo carraio, lato mare e lato



Viareggio con terrapieno

Quota e tipologia del dirittoEventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mancata rappresentazione dell'accesso da Via S. Sebastiano al vano scala a livello di piano terra

Regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica

DOCFA : € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

Note sulla conformità catastale: nell'identificazione catastale della scheda planimetrica in atti la particella dovrebbe essere graffata anche al mappale 30

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile di cui trattasi è posto al piano terra del condominio denominato "Le due Torri" situato in pieno centro della città di Massa (MS), da cui dista circa 100 m. La zona turistica di Marina di Massa dista circa 4 Km. La zona è a prevalenza residenziale -commerciale (negozi di vendita al dettaglio) e sono presenti nelle vicinanze i servizi di prima necessità quali farmacie, ufficio postale, banche e supermercati oltre all'ospedale cittadino "NOA" posto a circa 4 km.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale-commerciale

Importanti centri limitrofi: Carrara, Lucca, forte dei marmi.

Attrazioni paesaggistiche: riviera apuana e parco alpi apuane.

Attrazioni storiche: castello Malaspina, centro storico città di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 1,5 Km, Casello Autostradale Massa 4 Km, fermata autobus 50 m

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

Note: Una porzione dell'immobile per una superficie pari a circa mq. 66 risulta oggetto di compromesso di vendita tra la società debitrice ed il geom. [REDACTED]

Tale compromesso non risulta essere Trascritto



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:

[REDACTED]

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:

[REDACTED]

[REDACTED]



4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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:** €. 1.700,00 annui**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:** €. **71.341,47**. Derivanti da:€. 67.077,47 ([REDACTED]) €. 12.859,64 (spese e compensi legali liquidati dall'autorità giudiziaria) = €. 79.937,11 (debito complessivo Negozio + Magazzino)
Per cui per l'immobile in questione stante le relative quote millesimali risulta:

Magazzino millesimi condominiali 33,20 e Negozio millesimi condominiali 4 per complessivi millesimi 37,20.

- Quota parte debito da attribuire al Magazzino (Lotto 2)- $\rightarrow 37,20 : 1000 = 33,20 : x$ quindi $x = (33,20 \times 1000) : 37,20 = 892,47 / 1000 \rightarrow €. 79.937,11 \times 892,47 / 1000 = €. 71.341,47$ - Quota parte debito da attribuire al Negozio (Lotto 1) - $\rightarrow 37,20 : 1000 = 4 : x$ quindi $x = (4 \times 1000) : 37,20 = 107,53 / 1000 \rightarrow €. 79.937,11 \times 107,53 / 1000 = €. 8.595,39;$ **Millesimi di proprietà:** Magazzino (Lotto 2) millesimi condominiali **33,20****Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il Magazzino potrà essere accessibile da personale disabile a seguito della messa a norma della rampa carrabile**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:** Entro la fine del mese di Gennaio 2024 saranno presentati all'assemblea condominiale per l'approvazione i nuovi bilanci di gestione con ovvio e conseguente ulteriore incremento del debito.**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

7. PRATICHE EDILIZIE:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Costruzione fabbricato in Piazza Puccini
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 16/06/1963
Rilascio in data 15/05/1964

[REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Varianti interne condominio in Piazza Puccini ex Torri
Oggetto: Variante
Presentazione in data 09/03/1964
Rilascio in data 15/05/1964

- [REDACTED]
[REDACTED]
Tipo pratica: Licenza Edilizia
Per lavori: Varianti interne fabbricato secondo lotto in Piazza Puccini
Oggetto: Variante
Presentazione in data 17/09/1967
Rilascio in data 14/12/1967
- Abitabilità/agibilità in data 14/02/1968 al n. 24/68 riferita alla L.E. 18/70di prot.

[REDACTED]
[REDACTED]
Tipo pratica: D.I.A
Per lavori: Realizzazione bagno e antibagno all'interno del negozio....
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 29/07/2005
Rilascio in data 02/08/2005

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Chiusura della porta di comunicazione con il l'unità immobiliare di cui al mappale 18 sub. 77

Regolarizzabili mediante: CILA Tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura della porta di comunicazione con il l'unità immobiliare di cui al mappale 18 sub. 77



CILA Tardiva (sanzione + oneri professionali): € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
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:	Tessuti CC Sottosistema funzionale della città compatta art- 28 NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini sotterranei**, di cui al punto **A - Magazzino**

Fondo ad uso Magazzino di forma pressoché rettangolare della superficie utile di circa mq. 882

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **916,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,75 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 12 piani complessivi di cui fuori terra n. 11 e di cui interrati n. 1



Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: l'unità immobiliare di cui trattasi si presenta in scarso stato di manutenzione, allo stato attuale le rampe carrabili di accesso al piano interrato risultano "interdette" al traffico veicolare dal Comune di Massa con determina n. 3643 del 16/10/2015

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1970/2005
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	916,00	1,00	916,00
		916,00		916,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1/2023

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale



Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 440

Valore di mercato max (€/mq): 880

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo 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 nel sopralluogo con accesso ai luoghi svolto in data 12 Aprile 2023, la valutazione del bene è stata effettuata con il metodo comparativo ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse, considerando altresì le quotazioni immobiliari di cui all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e tenendo conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare

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: Massa Carrara;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): da 850,00 €/mq a 1.700,00 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

A - Magazzino. Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 366.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	916,00	€ 400,00	€ 366.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 366.400,00
Valore corpo			€ 366.400,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 366.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 366.400,00

Riepilogo:

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



			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
A - Magazzino	Magazzini sotterranei, deposito di derrate [B8]	916,00	€ 366.400,00	€ 366.400,00

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%)	€ 54.960,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 71.341,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.600,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A - Magazzino**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 71.341,47** Derivanti da:

€. 67.077,47 ([REDACTED]) + €. 12.859,64 (spese e compensi legali liquidati dall'autorità giudiziaria) = €. 79.937,11 (debito complessivo Negozio + Magazzino)
Per cui per l'immobile in questione stante le relative quote millesimali risulta:

Magazzino millesimi condominiali 33,20 e Negozio millesimi condominiali 4 per complessivi millesimi 37,20.

- **Quota parte debito da attribuire al Magazzino (Lotto 2)**- > 37,20: 1000 = 33,20 : x quindi x =
= (33,20 x 1000) : 37,20 = 892,47 /1000 -> €. 79.937,11 x 892,47 /1000 = **€. 71.341,47**

- Quota parte debito da attribuire al Negozio (Lotto 1) - > 37,20: 1000 = 4 : x quindi x =
= (4 x 1000) : 37,20 = 107,53 /1000 -> €. 79.937,11 x 107,53 /1000 = €. 8.595,39;

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 236.499,00

Data generazione:
17-01-2024

L'Esperto alla stima
Adalberto Traggiai

