

# **TRIBUNALE DI MASSA**

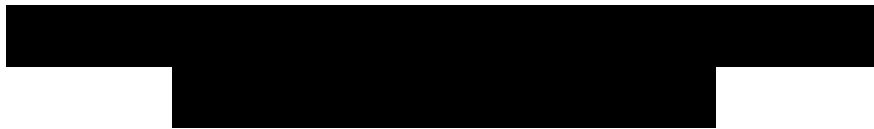
## **Sezione Liquidazioni Giudiziali**

**LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI - RG N. 24/2024**

□□□□□

**Giudice: Dott. A. Pellegrini**

**Curatore – Dott. Simone Guido Pelliccia**  
**Esperto Stimatore – Arch. Roberto Carra**



## **RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI**

**Immobile sito in Massa località Marina di Massa in via Modena**

□□□□□

**Valutazione**

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

\* \* \* \* \*

In data 29/01/2025 il sottoscritto Roberto Carra, Architetto libero professionista, con studio in Massa viale Stazione n. 3 riceveva l'incarico di procedere alla valutazione dei beni ricadenti liquidazione giudiziale del [REDACTED], nello specifico la presente relazione è relativa alle unità immobiliari site in Massa località Marina di Massa via Modena.

### CONTENUTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

#### *Accesso all'immobile*

In data 07/02/2025 e 04/09/25 alle ore 14,00 mi sono recato presso il bene oggetto di valutazione dove ho proceduto al rilievo dei beni e alla predisposizione della necessaria documentazione fotografica che si allega alla presente relazione ed al rilievo dei beni.

#### **-Individuazione dei beni oggetto di stima**

- Gli immobili oggetto della presente relazione di stima consistono tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato A di tre piani fuori terra ed uno interrato del Condominio Apuania composto da due fabbricati A e B in Via Modena a Marina di Massa. Delle tre unità due sono adiacenti e poste al piano terra sulla testata lato Viale Roma del fabbricato A con accesso diretto dall'esterno sul prospetto lato Via Modena, la terza unità è un garage al piano interrato con accesso carraio condominiale posto in angolo tra via del Falasco e Via dei Giunchi, e pedonale tramite l'area condominiale o tramite le scale condominiali. I beni sono censiti in catasto come di seguito riportato.

- Al N.C.E.U. del Comune di Massa:

1. fgl.149, partic.386, sub.4, z.c.1, Cat. A/10, class.3, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq.65, rendita € 576,37, via Modena 23, P.T.;
2. fgl.149, partic.386, sub.34, z.c.1, Cat. D/8, rendita € 1.504,00, via Modena n.25 P.T.; trattasi di porzione di u.i.u. unita di fatto con quelle al foglio 149 mappale 386 sub. 35 e 36. rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai soli fini fiscali. Rettifica classamento sopralluogo del 29/11/07
3. fgl.149, partic.386, sub.30, z.c.1, Cat. C/6, class.6, consistenza mq.29, superficie catastale totale mq.27, rendita € 91,36, via Modena 27, P.S1.;

**NOTE:**

a) Si precisa che l'immobile di cui al punto 2. trattasi di porzione di u.i.u. unita di fatto con quelle al foglio 149 mappale 386 sub. 35 e 36. rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai soli fini fiscali. Rettifica classamento sopralluogo del 29/11/07. FRAZIONAMENTO del 06/11/1992 in atti dal 10/03/1993 (n. 1152.1/1992). Le unità immobiliari :34, 35, 36 sono originate dal sub.5. Le unità immobiliari sub.35 e sub.36 sono di proprietà di terzi e insieme all'unità di cui ai punto 1. e 2. Formano un unico compendio destinato ad attività commerciale, un supermercato che occupa l'intero piano terra del fabbricato.

**- Intestazione dei beni**

I beni in catasto risultano intestati come di seguito riportato:

- [REDACTED] sede in MASSA (MS) part. [REDACTED], proprietà per 1/1;

Precedenti intestatari:

- [REDACTED] sede in MASSA (MS) part. [REDACTED], proprietà 1/1 fino al 06/06/2007;

Dati derivanti da: Atto del 13/09/2001 Pubblico ufficiale DALLE LUCHE DARIO Sede MASSA (MS) Repertorio n. 51303 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 6267.1/2001 Reparto PI di MASSA-CARRARA in atti dal 24/09/2001

- [REDACTED], proprietà  
1/1 fino al 13/09/2001;

Dati derivanti da: atto del 13/09/1993 pubblico ufficiale DALLE LUCHE Sede  
MASSA (MS) Repertorio n. 41950 - COMPRAVENDITA Voltura n.  
4431.1/1993 in atti dal 12/11/1993

- [REDACTED] con sede in MASSA (MS) part. IVA n.  
[REDACTED] proprietà fino al 13/09/1993

Dati derivanti da: COSTITUZIONE del 06/03/1992 in atti dal 10/03/1993 (n.  
238.4/1992)

**NOTA:**

b) Si fa rilevare che nelle visure catastali i beni sono intestati a [REDACTED]  
[REDACTED] così come nell'atto di acquisto e nel contratto  
di locazione mentre nella procedura il nominativo e in alcune formalità relative  
ai beni è riportato [REDACTED] la partita  
IVA è identica in tutti gli atti.

**- Confini e pertinenze**

Le unità immobiliari di cui ai punti **1.** e **2.** sono poste al piano terra ed  
adiacenti una all'altra.

-L'unità di cui al punto **1.** confina con: corte condominiale part.298 lato  
monti (via Modena), Viareggio e mare; unità di cui al punto **2.** lato Carrara  
(fiume Frigido); sotto il piano interrato composto da corridoio condominiale e  
garage di proprietà diverse, sopra altre unità di proprietà di terzi.

-L'unità di cui al punto **2.** confina con: corte condominiale part.298 lato  
mare; corte condominiale part.298 e vano scale condominiali lato monti (via  
Modena); unità **1.** lato Viareggio; unità sub.35 di proprietà di terzi lato Carrara  
(di fatto forma un unico ambiente con questa); sotto il piano interrato composto  
da corridoio condominiale e garage di proprietà diverse; sopra altre unità di  
proprietà di terzi.

-L'unità di cui al punto **3.** (autorimessa) posta al piano interrato confina con: sotto il suolo; corridoio condominiale di distribuzione ai garage lato mare; terrapieno lato monti, vano scala condominiale lato Viareggio; altra unità di proprietà di terzi lato Carrara; sopra altre unità al piano terra;

### **- Conformità catastale dei beni**

Si rilevano le seguenti difformità tra la documentazione catastale e lo stato di fatto dei beni:

- le planimetrie delle unità al piano terra, punti **1. e 2.** non corrispondono allo stato di fatto vi sono modifiche alla distribuzione interna e alla consistenza.
- parte dall'unità di cui al punto **1.** e accorpata all'unità del punto **2.** Con una diminuzione della superficie del sub.4 (punto 1.) a favore del sub.34 (punto 2.).
- la destinazione d'uso del sub.4 (punto 1.) è variata non corrisponde più alla categoria catastale A/10 "uffici" ma è destinata a magazzino con celle frigorifero e impianti mentre la porzione accorpata al sub.34 accoglie uno spazio per la preparazione e l'imballaggio degli alimenti e una cella frigorifero.  
(si vedano gli elaborati grafici allegati e la documentazione fotografica)

### **- Sistemazione catastale dei beni.**

Fatto salva la necessità di ottenere i permessi e autorizzazioni comunali la dove necessarie per le difformità catastali nel caso in cui queste si configurino anche come difformità urbanistiche, di cui si dirà nello specifico capitolo, per rendere conforme la documentazione catastale allo stato di fatto riscontrato occorre sinteticamente:

- Aggiornamento delle planimetrie depositate mediante presentazione di nuove planimetrie per le unità di cui ai punti **1. e 2.**, sub. 4 e sub.34;
- Predisposizione degli elaborati planimetrici;

### **-Titoli di provenienza dei beni.**

I beni sono pervenuti alla società “ [REDACTED]

[REDACTED] con:

-Atto di compravendita Notaio Maria Carozzi di Carrara Rep.n.39.361 Racc.12.690 del 06/06/2007, trascritto a Massa il 11.06.2007 al n.4387 di Reg. Part. e 6953 di Reg. Gen. n.ri 820/5834-4901.

Vende società [REDACTED] sede Massa.

### **Precedenti proprietari**

I beni sono pervenuti alla società [REDACTED]

sede Massa con:

-Atto di compravendita Notaio Dalle Luche Dario di Massa, Rep. n.51303 del 13/09/2001, trascritto a Massa il 20/09/2001 al n.6267 di Reg. Part. e al n.8637 di Reg. Gen..

### **Vincoli e servitù**

Nell'atto di provenienza vengono riportati alcuni vincoli e servitù:

Art.3: “..... *Vincoli nascenti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Massa con atto a rogito Notaio Dario Dalle Luche in data 10 luglio 1991 Rep. n.39.308 registrato a Massa il 25 luglio 1991 al n.661 trascritto a Massa il 29 luglio 1991 al part.43133, privilegi civili e tributari, diritti di terzi, con le imposte al corrente. ...*”.

Sempre nell'atto di provenienza al comma 2° dell'Art.3, viene riportato:

“.....*L'originale società venditrice si è riservata il diritto di costituire una servitù di passo pedonale a carico della porzione di area di cui al mappale 298 sub.4 ad a favore dell'appartamento al piano terra lato monti-Carrara dell'attiguo fabbricato di cui al mappale 93, per accedere e recedere dalla via Giunchi; si è riservata altresì il diritto di far allacciare il fabbricato di cui al mappale 140 alla fognatura bianca condominiale che corre lungo il suo confine.*”

**NOTE:**

Si rimanda alla documentazione ipocatastale allegata:

- Nota di Trascrizione n.4313 del 29/07/1991 “convenzione edilizia”;
- Nota di Trascrizione n.6267 del 20/09/2001 “compravendita”;
- Nota di Trascrizione n.4387 del 11/06/2007 “compravendita”.

**-Altre informazioni per l'acquirente.**

Spese di gestione condominiale, dati forniti dall'Amministratore.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile esercizio 2025/26 al 31.07.26  
complessive ossia quota proprietà e quota conduttore:

-Fondi P.T. esercizio 2025/26: € 596,10 + € 941,81= € 1.537,87

-Garage P.1S esercizio 2025/26: € 125,22

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: non ci sono spese straordinarie deliberate (al momento dell'invio dei dati)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 31/07/2025 (come riportato nel documento inviato dall'amministratore), si precisa che i dati sotto riportati sono relativi alla sola quota proprietà, il conduttore per quanto trasmesso dall'amministratore non risulta avere quote dell'esercizi precedente non pagate.

Importi scaduti:

-Fondi P.T. esercizio 2024/25 al 31.07.25: € 596,10 + €1.942,02= € 2.538,12

-Garage P.1S esercizio 2024/25 al 31.07.25: € 397,60

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

Per i garage l'amministratore ha prodotto il “Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio” vidimato dal Comando con validità fino al 14/05/2029 (si vedano allegati)

## **-Disponibilità dei beni - stato di possesso**

I beni risultano occupati da terzi.

È stato prodotto un contratto di affitto per attività commerciale stipulato in data 30.07.2018 tra la società [REDACTED] e la società “[REDACTED] con sede in [REDACTED]. Il contratto è stato registrato in data 27/08/2018 tramite il sistema informatico dell’Agenzia delle Entrate al n.004868 - serie 3T e codice identificativo n. TZ918T004868000MD. Durata contratto dal 30.07.2018 al 29.07.24, importo canone € 24.000,00 con liquidazione delle imposte prima annualità: imposta di registro € 240,00, imposta di bollo €33,00.

Il contratto ha validità sei anni con inizio 30.07.2018 prima scadenza 29.07.2024 ed è tacitamente rinnovabile per ulteriori sei anni, non è prevista la possibilità di diniego alla rinnovazione da parte locatrice mentre il conduttore ha facoltà di disdetta del contratto in qualsiasi momento con preavviso di mesi sei da comunicare al locatore a mezzo lettera racc. a.r.

**NOTA:** Nel contratto vengono riportati i dati catastali della sola unità di cui al punto 2. Ossia: fgl.149, partic.386, sub.34, z.c.1, Cat. D/8, rendita €1.504,00; non vi sono riferimenti all’altra unità che di fatto è utilizzata dal conduttore ossia l’unità di cui al punto 1. - fgl.149, partic.386, sub.4, z.c.1, Cat. A/10, class.3, consistenza vani 2, superficie catastale totale mq.65, rendita € 576,37, via Modena 23, P.T. (si veda quanto riportato nei punti precedenti, frazionamento, fusione e cambio di destinazione).

Nel contratto si parla del solo sub.34 ma al tempo stesso viene indicata una superficie dell’immobile locato di **mq.160** ben superiore al solo subalterno indicato, detta misura corrisponde, all’incirca, alla superficie complessiva delle due unità poste al piano terra; quindi da una parte si riporta un solo subalterno e dall’altra si indica la superficie complessiva dei due subalterni n.4 e n.34.

Il garage al piano interrato, per quanto emerso dalle ricerche e dichiarato il giorno del sopralluogo, non risulta locato.

**Verifica congruità canone di affitto unità al P.T.:**

Per quanto sopra riportato la successiva verifica della congruità del canone di locazione terrà conto della reale consistenza dei beni utilizzati.

- Dalle ricerche di mercato svolte il canone mensile per fabbricati con la stessa destinazione d'uso di quella delle due unità risulta essere:
- Commerciale da €10,00 a €20,00 superfice
- Uffici da € 6,80 a € 12,00

In considerazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni e alle indagini di mercato svolte vengono proposti i seguenti valori al mq. valutati in funzione della reale destinazione d'uso delle superfici:

Superfici ad uso commerciale: mq.118 circa

Superfici ad uso magazzino: mq.42 circa

Commerciale mq.118 x € 18,00=..... € 2.124,00

Magazzino mq.42 x €10=..... € 420,00

Sommano:..... € **2.544,00**

Il canone di affitto previsto nel contratto del 30/07/2018 stabiliva un canone di € **2.000,00**.

Ai sensi dell'art.2923 comma 3c.c. il canone no può essere considerato vile in quanto non inferiore di un terzo al "giusto prezzo".

**-Verifica della regolarità urbanistiche ed edilizie del bene**

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Massa è emerso che il fabbricato fa parte del "Centro di Quartiere" di via Modena composto da due fabbricati "A" e "B", le unità immobiliari oggetto del presente lavoro fanno parte del fabbricato A e relativamente a quest'ultimo sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.89-9-01 rilasciata dal Comune di Massa in data 08/09/1989 (fabbricato A);

- Concessione edilizia in Variante n.92.09. 080 rilasciata dal Comune di Massa in data 20/11/1992.

L'abitabilità del fabbricato "A" è stata rilasciata dal Comune di Massa in data 06/03/1993 con autorizzazione n.7/93;

-CILA n.61814/2009 del 20/05/2009 Prot. n.28246;

**NOTE:**

c) In allegato estratto delle licenze edilizie del 1989 e del 1992;

d) In allegato abitabilità n.7/93;

e) Il Comune di Massa non ha ancora fornito la copia della CILA n.61814/2009 lo scrivente, visto il notevole lasso di tempo trascorso e non ritenendo più possibile ritardare il deposito del lavoro, si riserva di integrare la presente relazione nel momento in cui verrà fornita detta da partica dal Comune.

**Urbanistica:** In base all'attuale Regolamento Urbanistico del Comune di Massa il fabbricato rientra all'interni del tessuto: CD-AD Sottosistema funzionale della città diffusa Alta Densità Art.29 delle NTA (si veda documentazione allegata) .

Il centro di quartiere è stato realizzato vigente il precedente PRG, in base alle norme al momento vigenti.

***Conformità edilizia dei beni***

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1a) L'unità di cui al punto **1.** dell'elenco, part.386 sub.4, non corrisponde per superficie, distribuzione interna e destinazione d'uso a quanto riportato nei grafici allegati alla C.E. in variante del 1992. L'unità nel progetto era composta da un unico ambiente con bagno e antibagno, nello stato di fatto l'unità è stata frazionata ed una porzione di circa mq.20 è stata accorpata all'unità al punto **2.** dell'elenco (part.386 sub.34); la destinazione è variata da ufficio a magazzino e deposito con l'inserimento di impianti al servizio del fondo commerciale ed una cella frigorifero; la parte del sub.4 accorpata al sub.34 è divisa dalla restante da una parete in pannelli sandwich a tutta altezza e anche questa porzione ha

cambiato destinazione d'uso da ufficio a locale per la preparazione e confezionamento dei cibi mentre una parte è occupata da una cella frigorifero. La porzione frazionata è collegata al fondo di cui al sub.34 tramite l'apertura di una porta nel muro che originariamente separava le due unità.

1b) L'unità di cui al punto **2.** dell'elenco, part.386 sub.34, non corrisponde per superficie, distribuzione interna e destinazione d'uso a quanto riportato nei grafici allegati alla C.E. in variante del 1992. L'unità nel progetto era composta da un unico ambiente con bagno e antibagno e ripostiglio, nello stato di fatto l'unità è stata ampliata con l'accorpamento di una porzione dell'unità sub.4, di cui sopra, è stata suddivisa in vari ambienti più piccoli, sono state inserite delle celle frigorifero e realizzato un locale per gli impianti, un locale per la preparazione e l'impacchettamento dei prodotti, l'unità è stata unita alle altre due unità sub.35 e sub.36 che completano l'area di vendita del supermercato mediante la demolizione delle pareti di divisione e parte della superficie dell'unità immobiliare è utilizzata come area di vendita. Le unità sub.35 e sub.36 sono di proprietà di terzi. Perimetralmente le unità al piano terra sono chiuse da infissi in alluminio e vetro, questi risultano accecati mediante l'inserimento di pellicole e pannelli di varia natura sulla faccia interna dell'infisso.

1c) L'unità di cui al punto **3.** dell'elenco, part.386 sub.30, per quanto è stato possibile rilevare è conforme al progetto rilasciato, il locale è utilizzato come deposito e magazzino e l'ambiente al momento del sopralluogo era completamente ingombro di materiali e questo ha ostacolato in parte le verifiche. In base alla documentazione invita dall'amministratore del Condominio il piano interrato ad uso garage è dotato dei permessi e nulla osta dei Vigili del Fuoco che vengono rinnovati periodicamente.

***Difformità edilizie: procedure e costi***

Per l'unità di cui al punto **3.**, con le precisazioni di cui sopra, non si sono ravvisate difformità, le variazioni dimensionali riscontrate possono essere fatte rientrare nelle tolleranze.

Per le altre unità le difformità riscontrate rispetto alla documentazione edilizia ad oggi rintracciata sono di varia natura e necessitano di procedure diverse che vanno dalla presentazione di nuove pratiche edilizie, al ripristino dello stato legittimo fino ad arrivare alla demolizione; non è quindi possibile sistemare le varie difformità riscontrate con un'unica procedura, una sola pratica o un solo tipo di intervento. L'unica procedura comune per le due unità è il **ripristino dello stato di fatto legittimo** ed è questa la soluzione proposta per tutti gli illeciti riscontrati.

Per quanto attiene all'unità di cui al punto **1.** (sub.4) è possibile ricondurla allo stato di fatto mediante la demolizione della parete che divide la porzione frazionata dalla restante e chiudendo la porta di comunicazione tra questo ed il sub.34.

Per l'unità di cui al punto **2.** (sub.34) oltre alla chiusura della porta di collegamento di cui sopra è necessario ripristinare la parete divisoria con il sub.35 di proprietà di terzi. Per la suddivisione interna non essendo stata prodotta la CILA dall'Ufficio Tecnico Comunale lo scrivente non può esprimersi in merito.

Per entrambi i subalterni vi è il problema degli impianti inquanto questi, per quanto rilevabile a vista, sono tra loro collegati e fanno parte del più ampio e complesso impianto funzionale all'attività del supermercato che si ricorda essere composto anche dai sub.35 e sub.36 di proprietà di terzi. Quanto sopra pone anche il problema di come separare e ripristinare gli impianti delle singole unità mettendole a norma rendendole indipendenti per questo si rimanda anche a quanto specificato in altre parti della presente relazione..

**NOTA generale impianti:**

Tutte le unità immobiliari, con le precisazioni di cui al punto precedente, sono dotate degli impianti minimi necessari all'uso in atto al momento del sopralluogo ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente, lo scrivente non può escludere che gli impianti siano danneggiati o usurati, pertanto ai fini del presente lavoro e della vendita dei beni in oggetto, gli impianti sono da ritenersi privi delle certificazioni richieste. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni **prima di qualsiasi utilizzo**. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze né lo scrivente può dire quale sarà la situazione al momento dell'aggiudicazione. Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze eventualmente mancanti o sospesi. Delle problematiche di cui sopra si è tenuto conto in via cautelativa nella valutazione del bene provvedendo ad una riduzione del valore.

**- Certificazione energetica di cui al D.Lgs.192 del 19.8.2005 attuativa della direttiva CE n.2002/91 e successive integrazioni e modifiche.**

Non sono stati fornita o rintracciata la certificazione energetica ovvero l'attestato di prestazione energetica né l'attestato di qualificazione energetica. Nell'atto di compravendita del 2007 si affermava che il fabbricato non rientrasse nelle previsioni dell'art.3 secondo comma lett. a del Dlgs 192/2005 in quanto non era stato oggetto di interventi realizzati in forza di titolo richiesto dopo l'8 ottobre 2005 (pag. 3 art.5 del contratto del 06.06.2007) e pertanto non venivano prodotti.

Nel contratto di affitto di locazione del 30.07.2018 all'art.12 si fa riferimento all'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) certificato dal Per. Ind. Gianni Barotti in data 24/04/2018 e depositato presso Il Comune di Massa il 24/04/2018 in base al quale il bene risulta appartenere alla classe energetica "E".

Per quanto qui non precisato si rinvia alle note riportate al termine del capitolo "Descrizione dei beni".

### **- Descrizione dei beni**

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima consistono tre unità immobiliari facenti parte del fabbricato A di tre piani fuori terra ed uno interrato del Condominio Apuania composto da due fabbricati A e B in Via Modena a Marina di Massa. Delle tre unità due sono adiacenti e poste al piano terra sulla testata lato Viale Roma del fabbricato A con accesso diretto dall'esterno sul prospetto lato Via Modena, la terza unità è un garage al piano interrato con accesso carraio condominiale posto in angolo tra via del Falasco e Via dei Giunchi, e pedonale tramite l'area condominiale o tramite le scale interne condominiali.

Le unità immobiliari al piano terra sono due, la prima che corrispondente in parte all'unità sub.4, è posta sulla testata lato Viale Roma, ha accesso sul prospetto lato via Modena (monti) del fabbricato su cui si apre con una vetrata con profilo in alluminio in cui è ricavata la porta di accesso; sopra la vetrata vi sono delle finestre a nastro separate dalla vetrata da travi in cemento, sopra luce. Internamente la porzione è composta da un unico ambiente con pianta a L e da un piccolo ambiente, originariamente un bagno, in cui sono collocati i quadri elettrici e da cui partono alcune linee di alimentazione anche per l'altra unità adiacente. L'ambiente principale è occupato da alcuni macchinari ed una cella frigorifero, quanto rimasto libero è utilizzato come deposito, ripostiglio, sgombero. Sul soffitto di questo ambiente corrono linee elettriche e tubazioni varie lasciate a vista anche in questo caso collegate anche con l'unità adiacente.

Gli impianti come detto sono a vista, per quanto visibile non vi è impianto di riscaldamento, è presente un impianto di condizionamento ma non era in funzione al momento del sopralluogo e non sono state fornite indicazioni in merito al suo funzionamento né se sia tratti di un condizionatore inverter. Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle tipo monocottura o ceramica, le parti sono intonacate al civile gli infissi esterni presenti anche sugli altri prospetti sono delle vetrate in alluminio, i vetri anche in generale sono oscurati con pellicole adesive o pannelli, anche su questi prospetti sono presenti dei sopra luce chiusi con infissi in alluminio e vetro ed in parte lasciati aperti con infissi tipo persiana in alluminio fisse per l'areazione. Le vetrate, come detto, sono presenti su tutti i lati dell'unità ma sul lato mare al posto della vetrata vi è all'esterno un infisso in alluminio tipo persiana chiuso internamente con dei pannelli tipo sandwich in lamiera, sempre con sopra luce chiuso con infissi tipo persiana per l'areazione. Come già detto in altre parti del presente lavoro l'unità in oggetto era in origine di dimensioni maggiori ma è stata frazionata con l'inserimento di due preti in pannelli metallici tipo sandwich o simili a tutta altezza, il nuovo ambiente così realizzato, di circa mq.20, è stato accorpato all'unità adiacente mediante l'apertura di una porta nella parte in muratura che originariamente divideva le due unità. L'altra unità al piano terra (sub.34) ha accesso diretto dall'esterno sempre lato via Modena, entrando si accede ad un corridoio su cui si aprono a sinistra l'ambiente ricavato con il frazionando il sub.4, di fronte a sinistra un piccolo ufficio, sulla destra vi è l'ingresso ad un antibagno che distribuisce ad uno spogliatoio e ad un bagno; infondo di fronte all'ingresso vi è un ulteriore corridoio perpendicolare al primo. Entrando in questo ultimo corridoio troviamo: a sinistra un piccolo magazzino, con adiacente un piccolo locale tecnico con macchinari vari con areazione diretta dall'esterno tramite infissi aperti tipo persiana in alluminio sul prospetto lato mare; di fronte delle celle frigorifero; proseguendo verso destra sulla sinistra del corridoio vi è un locale di lavoro mentre difronte vi è l'ingresso all'area di vendita costituita

dalla restante porzione del sub.34 aperta sui subalterni 35 e 36 di proprietà di terzi che completano il supermercato. Anche questa unità esternamente presenta ampie vetrate in alluminio con vetri oscurati con pellicole adesive e/o pannelli in materiali diversi posti internamente mentre soltanto piccoli tratti sono chiusi con pareti in muratura principalmente a ridosso del vano scala condominiale. Le divisioni interne sono principalmente in pannelli metallici tipo sandwich ad eccezione di quelle dei servizi igienici, del vano scale condominiale e la parte originaria di divisione tra il sub. 4 e sub.34. Come già detto la parte divisoria tra il sub.34 e il sub.35 è stata completamente demolita ed ora i due subalterni insieme al sub.36 sono collegati tra loro. I pavimenti e i rivestimenti sono in mono cottura o ceramica, gli infissi interni sono in materiali diversi: tamburate in legno, in alluminio con pannellature in diverso materiale, ecc.. Gli impianti sono a vista dati all'interno di canaline e/o tubature in pvc o metalliche.

Il garage, di cui al punto 3. dell'elenco, è il quarto a destra (lato monti) presenta un'ampia apertura chiusa da porta basculante in lamiera metallica, è composto da un unico ambiente con pianta a L, è pavimentato con piastrelle di piccolo formato, le pareti perimetrali sono prevalentemente in cemento facciavista pitturato bianco come il soffitto a cui sono appesi a vista tubazioni di vario materiale per scarichi ed adduzioni. Sulla parete di fronte all'ingresso vi è una finestra in alto di ridotte dimensioni posta in aderenza al soffitto. La finestra, senza infisso e chiusa da una grata, si apre su una bocca di lupo posta lato monti del fabbricato. Come detto in altre parti lo scrivente non ha verificato gli impianti, che, per quanto visibile al momento del sopralluogo, risultano mancanti se si esclude la presenza di una plafoniera con neon al soffitto il cui cavo di alimentazione esce da uno dei tubi agganciati al soffitto ma di cui non è stata precisata né si è rilevata l'origine.

Per quanto visibile gli impianti delle unità al P.T. sono comuni a tutte le unità e con molta probabilità anche con il garage (sub.30) e con i due subalterni n.35 e n.36 di proprietà di terzi.

Per quanto attiene agli impianti in generale si rimanda a quanto riportato al punto “**nota generale impianti**” di cui sopra, qui si ribadisce che prima di qualsiasi utilizzo l’acquirente dovrà fare verificare gli impianti da tecnici abilitati.

**NOTA:** Si precisa che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti posti, ad oggi il C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti; in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.

- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.

- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.

- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

### **- Indicazione di vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

Dalle ricerche svolte presso la conservatoria dei registri immobiliari di Massa Carrara sono emerse le seguenti formalità gravanti sui beni:

- Iscrizione del 23/12/2019 Reg. Part. n.1545 Reg. Gen.11701 ipoteca volontaria derivante da costituzione unilaterale di ipoteca volontaria importo €100.000,00 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED]
- Iscrizione del 07/06/2023 Reg. Part. n.549 Reg. Gen. n.5515 ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da RUOLO E AVVISO DI



per ulteriori sei anni in data 29/07/2024 (fatta salva la possibilità di disdetta anticipata da parte del conduttore come previsto all'art.2 del contratto di locazione).

Per quanto riportato sopra e ai punti precedenti si ritiene necessario dividere i beni in due lotti, il primo lotto è composto dai beni di cui ai punti 1. e 2. dell'elenco ossia i sub.4 e sub.34; il secondo lotto composto dal bene di cui al punto 3. Sub.30, garage.

Tenuto conto di quanto sopra precisato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima col metodo comparativo in base a parametri tecnici, pertanto dopo aver effettuato indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con offerte di vendita di beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è attribuito il più probabile valore di mercato (€/mq) applicato alla superficie commerciale delle unità.

Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con i beni in esame in normali condizioni di manutenzione varia per: le attività commerciali da circa € 2.000,00 a € 3.000,00; per gli uffici da circa € 1.900,00 a circa € 3.000,00; per i garage da € 1.000,00 a € 1.600,00. Per l'OMI i valori variano per: commerciale da € 1.200,00 a € 2.200,00; uffici da €1.600,00 a € 2.800,00; per i garage da €1.000,00 a € 1.500,00.

Alla luce di quanto sopra esposto e in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni si ritiene corretto applicare al mq. i valori di seguito riportati.

**- LOTTO 1 :**

Descrizione	Superf. commerciale circa mq		Euro/mq		Valore complessivo
Unità di cui al punto 1. dell'elenco sub.4, destinazione ufficio, utilizzo magazzino-negozio	P.T	mq.64,00	2.500,00	€	<b>160.000,00</b>
Unità di cui al punto 2. dell'elenco sub.34, destinazione negozio utilizzo magazzino-negozio	P.T	mq.96,00	2.500,00	€	<b>240.000,00</b>
<b>SOMMANO:.....</b>				€	<b>400.000,00</b>
Riduzione del valore del 22%, per assenza di garanzia per vizi, per quanto precisato nelle note generali "impianti" e nelle note generali "descrizione", per opere edili ed impiantistiche, spese tecniche, certificazioni ecc.:.....				€	<b>- 88.000,00</b>
<b>VALORE RESIDUO :.....</b>				€	<b>312.000,00</b>

**- LOTTO 2:**

Descrizione	Superf. commerciale circa mq		Euro/mq		Valore complessivo
Garage di cui punto 3. dell'elenco sub.30 destinazione garage utilizzo magazzino	P.1S.	mq.26,00	1.300	€	<b>33.800,00</b>
Riduzione del valore del 15%, per assenza di garanzia per vizi, per quanto precisato nelle note generali "impianti" e nelle note generali "descrizione", arrotondato per eccesso a:.....				€	<b>- 5.100,00</b>
<b>VALORE RESIDUO :.....</b>				€	<b>28.700,00</b>

**NOTA:** Le misure sopra riportate sono solamente indicative la vendita viene fatta a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato.

\* \* \* \* \*

Con quanto sopra il lo scrivente ritiene espletato l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti o precisazioni.

MASSA li 18/11/2025

L'esperto stimatore  
Architetto Roberto Carra

ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale:
  - 1.1. Visure catastali;
  - 1.2. Estratto di Mappa;
  - 1.3. Planimetri Catastali;
2. Documentazione edilizia;
3. Documentazione Urbanistica;
4. Rilievo dei beni;
5. Aggiornamenti ipotecari;
6. Titoli di provenienza;
7. Contratto di affitto;
8. Documentazione Condominio
9. Valutazioni Osservatorio Mercato Immobiliare;
10. Documentazione fotografica;
11. Individuazione degli immobili;