Tribunale di Massa PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro:

N.R.G. E.I. **138/2017** data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott. Simone Torre

RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotti 001 - NEGOZIO ADIBITO **AD UFFICIO POSTALE CON** POSTO AUTO, 002 - APPAR-TAMENTO MANSARDATO, 003 - NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILI-TAZIONE CON PICCOLA CAN-TINA, 004 - VILLETTA A **SCHIERA TERRATETTO, 005 -**NEGOZIO, 006 - NEGOZIO, 007 - NEGOZIO, 008 - NEGO-ZIO, 009 - UFFICIO, 010 - UF-FICIO, 011 - UFFICIO, 012 -**UFFICIO**, 013 - **UFFICIO**, 014 - UFFICIO, 015 - UFFICIO, 016 - MAGAZZINO, 017 -NEGOZIO, 018 - N° 3 UNITA'

ABITATIVE CON MANUFATTI E TERRENO CIRCOSTANTE, 019 - N° 6 UNITA' IMMOBI-LIARI IN EDIFICIO IN COM-PLETO STATO DI ABBANDO-NO

Esperto alla stima: Roberto Spediacci Codice fiscale: SPDRRT67A20E463A

Studio in: via Traversa 7 - 54100 Massa

Telefono: 0585810486

Email: robertospediacci@tiscali.it **Pec:** roberto.spediacci@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: Via Gramsci n° 32 - Cinquale - Montignoso (MS) - 54038

Lotto: 001 - NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE CON POSTO AUTO

1 DATI CATASTALI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 763, subalterno 1, indirizzo Viale Antonio Gramsci, piano T, comune Montignoso,

categoria C/1, classe 8, consistenza mq 64, superficie mq 81, rendita € Euro 2.293,90

Corpo: POSTO AUTO
Categoria: Posto auto [PA]

foglio 21, particella 408, subalterno 16, indirizzo Viale Antonio Gramsci, piano T, comune Montignoso,

categoria C/6, classe 1, consistenza mq 11, superficie mq 11, rendita € Euro 20,45

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Possesso: Occupato da

cor

contratto di locazione stipulato in data 15/01/2002 per l'importo di euro 1.700,00 mensile. Registrato a Massa il 22/02/2002 al n.293. Tipologia contratto: durata anni 6 e rinnovo automatico di anni 6, scadenza il 14/01/2023.

Corpo: POSTO AUTO

Possesso: Occupato col suddetto medesimo contratto di locazione

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: POSTO AUTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: POSTO AUTO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: POSTO AUTO Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: POSTO AUTO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: Via Pellegrino Rossi nº 15 - Marina - Massa (MS) - 54100

Lotto: 002 - APPARTAMENTO MANSARDATO

1 DATI CATASTALI

Corpo: APPARTAMENTO MANSARDATO **Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 147, particella 67, subalterno 16, indirizzo Via Pellegrino Rossi, piano 2°, comune Massa, categoria

A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie mq 72, rendita € Euro 866,36

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: APPARTAMENTO MANSARDATO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: APPARTAMENTO MANSARDATO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: APPARTAMENTO MANSARDATO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: APPARTAMENTO MANSARDATO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: APPARTAMENTO MANSARDATO
Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 138,300.00

BENE: Via Prado angolo Via Ponticello Nord - Centro città - Massa (MS) - 54100

Lotto: 003 - NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE CON PICCOLA CANTINA

1 DATI CATASTALI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 82, particella 386, subalterno 10, indirizzo Via Prado snc, piano T, comune Massa, categoria C/1,

classe 10, consistenza mq 90, superficie mq 107, rendita € Euro 3.309,46

Corpo: CANTINA

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 82, particella 386, subalterno 25, indirizzo Via Prado, piano S1, comune Massa, categoria C/2,

classe 8, consistenza mq 9, superficie mq 13, rendita € Euro 29,28

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Possesso: Occupato da

, con contratto di locazio-

ne stipulato in data 01/07/2016 per l'importo di euro 900,00 mensile. Registrato a Massa il

07/07/2016, scadenza IL 01/07/2022.

Corpo: CANTINA Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: CANTINA

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: CANTINA

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: Viale Roma n. 190A - Rinchiostra - Viale Roma di fronte Esselunga - Massa (MS) - 54100

Lotto: 004 - VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

1 DATI CATASTALI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO **Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 125, particella 233, subalterno 3, indirizzo Viale Roma, piano 1S-T-1, comune Massa, categoria

A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie mq 175, rendita € euro 1.181,40

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

Possesso: Occupato dal accessorato de la contratto di locazione stipulato in data 14/02/2014 per l'importo di euro 700,00 mensile. Registrato a Massa il 06/03/2014, scadenza il 14/02/2019

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: Via Massa Avenza n. 22 - Zona Industriale Apuana - Massa (MS) - 54100

Lotto: 005 - NEGOZIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: NEGOZIO

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 112, particella 173, subalterno 7, indirizzo Via Massa Avenza, piano T1, comune Massa, categoria

C/1, classe 8, consistenza mq 148, superficie mq 170, rendita € Euro 3.989,94

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: NEGOZIO Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: NEGOZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: NEGOZIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: NEGOZIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0.00

BENE: Via Massa Avenza angolo Via Dorsale - Zona Indusriale Apuana - Massa (MS) - 54100

Lotto: 006 - NEGOZIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: NEGOZIO

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 112, particella 189, subalterno 8, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-T, comune Massa, catego-

ria C/1, classe 7, consistenza mq 175, superficie mq 176, rendita € Euro 4.030,95

Corpo: TERRENO Categoria:

, sezione censuaria Massa foglio 112, particella 186, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 512, reddito dominicale: € Euro 0,26, reddito agrario: € Euro 0,13,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: NEGOZIO

Possesso: Occupato da contratto di locazione stipulato in data 01/03/2018

per l'importo di euro 2.000,00 mensile. Registrato a Faenza il 27/03/2018 aL n.743, scadenza il

29/02/2024.

Corpo: TERRENO

Possesso:

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: NEGOZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Non specificato

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: NEGOZIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: TERRENO

Creditori Iscritti: Non specificato

5 COMPROPRIETARI

Corpo: NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: TERRENO

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: NEGOZIO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: TERRENO

Continuità delle trascrizioni: Non specificato

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 007 - NEGOZIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: NEGOZIO

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 112, particella 189, subalterno 9, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-T, comune Massa, catego-

ria C/1, classe 8, consistenza mq 93, superficie mq 107, rendita € Euro 2.507,19

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: NEGOZIO

Possesso: Occupato da la companya de la contratto di locazione stipulato in data 01/01/2013 per l'importo di euro 1.100,00 mensile e scadenza il 31/12/2018. Registrato a Massa il 21/01/2013 al n. 184.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: NEGOZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: NEGOZIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: NEGOZIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0.00

Lotto: 008 - NEGOZIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: NEGOZIO

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

foglio 112, particella 189, subalterno 10, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-T, comune Massa, cate-

goria C/1, classe 6, consistenza mq 232, superficie mq 238, rendita € Euro 4.565,07

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: NEGOZIO

Possesso: Occupato da concentrato di locazione stipulato in data 01/04/2016 per l'importo di euro 1.600,00 mensile. Registrato a Massa Carrara il 14/04/2016 al n.1260, scadenza il 31/03/2022

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: NEGOZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

1007

14/14/98/

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: NEGOZIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: NEGOZIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 009 - UFFICIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 112, particella 189, subalterno 14, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-1, comune Massa, cate-

goria A/10, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq 81, rendita € Euro 1.008,64

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: UFFICIO

Possesso: Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 03/10/2016 per l'importo di euro 700,00 mensile. Registrato a Massa Carrara il 31/10/2016 al n.6435, scadenza il 02/10/2022.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: UFFICIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 010 - UFFICIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 112, particella 189, subalterno 15, indirizzo Via Massa Avenza, piano 1, comune Massa, categoria

A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 53, rendita € Euro 864,55

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: UFFICIO

Possesso: Occupato da

con contratto di locazione stipula-

to in data 01/05/2016 per l'importo di euro 450,00 mensile. Registrato a Massa - Carrara il 25/05/2016,

scadenza IL 30/04/2022.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: UFFICIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 011 - UFFICIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 112, particella 189, subalterno 16, indirizzo Via Massa Avenza, piano 1, comune Massa, categoria

A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 52, rendita € Euro 864,55

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: UFFICIO

Possesso: Occupato da contratto di locazione stipulato in data 01/10/2017

per l'importo di euro 400,00 mensile. Registrato a La Spezia il 23/10/2017 al n.6435, scadenza il

30/09/2023.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: UFFICIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 012 - UFFICIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 112, particella 189, subalterno 26, indirizzo Via Massa Avenza, piano \$1-2, comune Massa, cate-

goria A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 53, rendita € Euro 864,55

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: UFFICIO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: UFFICIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 013 - UFFICIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 112, particella 189, subalterno 28, indirizzo Via Massa Avenza, piano 2, comune Massa, categoria

A/10, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq 52, rendita € Euro 720,46

نېنىن ۋايا

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: UFFICIO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: UFFICIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0.00

Lotto: 014 - UFFICIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 112, particella 189, subalterno 33, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-2, comune Massa, cate-

goria A/10, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq 81, rendita € Euro 1.008,64

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: UFFICIO

Possesso: Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 08/07/2016 per l'importo di euro 850,00 mensile, scadenza il 07/07/2018 e rinnovo per altri 6 anni. Registrato a Massa Carrara il 07/09/2016 al n. 2787.

1477

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: UFFICIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 015 - UFFICIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: UFFICIO

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

foglio 112, particella 189, subalterno 43, indirizzo Via Massa Avenza, piano 4, comune Massa, categoria

A/10, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq 53, rendita € Euro 720,46

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: UFFICIO

Possesso: Occupato da la contratto di locazione stipulato in data 15/03/2013 per l'im-

porto di euro 450,00 mensile e scadenza il 14/03/2019. Registrato il 08/05/2013.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: UFFICIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

مىلىكىد. ئارىخىد Corpo: UFFICIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: UFFICIO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: UFFICIO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

Lotto: 016 - MAGAZZINO

1 DATI CATASTALI

Corpo: MAGAZZINO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 112, particella 189, subalterno 57, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1, comune Massa, categoria

C/2, classe 5, consistenza mg 18, superficie mg 21, rendita € Euro 39,04

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: MAGAZZINO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: MAGAZZINO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: MAGAZZINO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: MAGAZZINO

Comproprietari: Nessuno

11 P. Carrier

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: MAGAZZINO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: Via Massa Avenza n° 10 - Zona Indusriale Apuana - Massa (MS) - 54100

Lotto: 017 - NEGOZIO

1 DATI CATASTALI

Corpo: NEGOZIO
Categoria: Negozio [N]

foglio 112, particella 116, indirizzo Via Massa Avenza n° 8, piano 1ST-1-2, comune Massa, categoria C/1,

classe 3, consistenza mq 1320, superficie mq 1458, rendita € Euro 16.088,66

Corpo: TERRENO Categoria:

glio **112**, particella **105**, qualità SEMIN ARBOR, classe 2, superficie catastale MQ. 220, reddito dominica-

le: € Euro 1,48, reddito agrario: € Euro 0,51,

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: NEGOZIO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: TERRENO

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: NEGOZIO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: TERRENO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: NEGOZIO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: TERRENO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: NEGOZIO

Comproprietari: Nessuno

Corpo: TERRENO

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: NEGOZIO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: TERRENO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: Via Massa Avenza n° 3-4 - Zona Indusriale Apuana - Massa (MS) - 54100

Lotto: 018 - N° 3 UNITA' ABITATIVE CON MANUFATTI E TERRENO CIRCOSTANTE

1 DATI CATASTALI

Corpo: ABITAZIONE ...

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 112, particella 214, subalterno 2, indirizzo Via Massa Avenza n° 2, piano T-1, comune Massa, ca-

tegoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie mq 148, rendita € Euro 232,41

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 112, particella 239, subalterno 1, indirizzo Via Massa Avenza nº 2, piano T-1, comune Massa, ca-

tegoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie mq 90, rendita € Euro 232,41

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 112, particella 239, subalterno 2, indirizzo Via Massa Avenza nº 2, piano T-1, comune Massa, ca-

tegoria A/3, classe 1, consistenza vani 2 , superficie mq 24, rendita € Euro 92,96

Corpo: MANUFATTO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

sezione censuaria Massa fo-

Corpo: MANUFATTO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

glio 112, particella 67, qualità FABB RURALE, superficie catastale 16

sezione censuaria Massa fo-

Corpo: MANUFATTO

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

glio 112, particella 68, qualità FABB RURALE, superficie catastale 20

sezione censuaria Massa fo-

- California

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato da il fabbricato si presenta in completo stato di abbandono.

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato da TERZI SOGGETTI

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Occupato da TERZI SOGGETTI

Corpo: MANUFATTO

Possesso: Occupato da TERZI SOGGETTI

Corpo: MANUFATTO

Possesso: Occupato da TERZI SOGGETTI

Corpo: MANUFATTO

Possesso: Occupato da TERZI SOGGETTI

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: MANUFATTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: MANUFATTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: MANUFATTO

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: MANUFATTO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: MANUFATTO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: MANUFATTO

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: ABITAZIONE Comproprietari: Nessuno

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: MANUFATTO Comproprietari: Nessuno

Corpo: MANUFATTO Comproprietari: Nessuno

Corpo: MANUFATTO Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: MANUFATTO

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: MANUFATTO

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: MANUFATTO

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

BENE: - Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo - Bagnone (MS) - 54021

Lotto: 019 - N° 6 UNITA' IMMOBILIARI IN EDIFICIO IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO

1 DATI CATASTALI

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio 63, particella 230, subalterno 158, indirizzo Località Cà da Monti, interno 30, piano 1, comune Ba-

gnone, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq 88, rendita € Euro 185,92

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **63**, particella **230**, subalterno **168**, indirizzo Località Cà da Monti, interno 40, piano 2, comune Bagnone, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq 88, rendita € Euro 185,92

Corpo: ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

foglio **63**, particella **230**, subalterno **169**, indirizzo Località Cà da Monti, interno 41, piano 2, comune Bagnone, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5,5, superficie mq 89, rendita € Euro 340,86

Corpo: CANTINA

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 63, particella 230, subalterno 36, indirizzo Località Cà da Monti, piano T, comune Bagnone, cate-

goria C/2, classe 9, consistenza mq 3, superficie mq 4, rendita € Euro 14,10

Corpo: CANTINA

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 63, particella 230, subalterno 45, indirizzo Località Cà da Monti, piano T, comune Bagnone, cate-

goria C/2, classe 9, consistenza mq 3, superficie mq 3, rendita € Euro 14,10

Corpo: CANTINA

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

foglio 63, particella 230, subalterno 93, indirizzo Località Cà da Monti, piano T, comune Bagnone, cate-

goria C/2, classe 9, consistenza mq 3, superficie mq 3, rendita € Euro 14,10

2 STATO DI POSSESSO

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di

abbandono

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di

abbandono

Corpo: ABITAZIONE

Possesso: Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di

abbandono

Corpo: CANTINA

Possesso: Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di

abbandono

Corpo: CANTINA

Possesso: Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di

abbandono

Corpo: CANTINA

Possesso: Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di

abbandono

ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: CANTINA

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

CREDITORI ISCRITTI

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: ABITAZIONE

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: CANTINA

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: CANTINA

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Corpo: CANTINA

Creditori Iscritti: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: ABITAZIONE Comproprietari: Nessuno

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: ABITAZIONE

Comproprietari: Nessuno

Corpo: CANTINA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: CANTINA

Comproprietari: Nessuno

Corpo: CANTINA

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: ABITAZIONE

Continuità delle trascrizioni: Si

Corpo: CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: CANTINA

Continuità delle trascrizioni: SI

1 (100 f) --- 1

- Julianian

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 0,00

19 (1975) 19 (1975) 19 (1975)

Beni in Montignoso (MS) Località/Frazione Cinquale Via Gramsci n° 32

Lotto: 001 - NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE CON POSTO AUTO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anterio:

a trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore a	ol pignoramento risulta comp	oleta? Si
. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VE	NDITA:	
Identificativo corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTA	ALE.	aren e
Negozio [N] sito in frazione: Cinquale, Via Gramsci n° 32 Identificato al catasto Fabbricati:		
Intestazione: do 21, particella 763, subalterno 1, indirizzo Viale Anton gnoso, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 64, super Confini: Unità sub. 2 mapp. 763 e corte comune sub. 42	ficie mq 81, rendita € Euro 2.	fogli- Monti- 293,90
Quota e tipologia del diritto	,, ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	and the second
1/1 di Proprietà Cod. F		
Eventuali comproprietari: Nessuno Conformità catastale:		
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planir partizioni interne realizzate per adibire l'unità immobili interna, misurata al controsoffitto, è di mt. 2,87 anziche stessa planimetria. Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catasta Docfa per variaizone catastale: € 1.000,00 Oneri Totali: € 1.000,00	iare ad ufficio postale; inoltr è di mt. 3,00 come riportato	e l'altezza
Identificativo corpo: POSTO AUTO.		e Africa e
Posto auto [PA] sito in frazione: Cinquale, Via Gramsci n° 3 Identificato al catasto Fabbricati: Intestazione: do 21, particella 408, subalterno 16, indirizzo Viale Antor gnoso, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 11, superf Confini: Posti auto di cui ai subalterni 15 e 17 ed area cor mappale 408.	nio Gramsci, piano T, comune icie mg 11. rendita € Furo 20	45
Quota e tipologia del diritto 1/1 di - Piena proprietà Cod. F Eventuali comproprietari: Nessuno		e programa de la companya de la comp

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene in stima fa parte di un complesso immobiliare che si sviluppa in più blocchi a formare una piazzetta antistante la via Gramsci. Al piano terra troviamo varie attività commerciali e di servizi (tra cui l'ufficio postale oggetto di stima) mentre al piano primo vi sono gli appartamenti utilizzati principalmente come seconde case per la stagione turistica balneare.

Caratteristiche zona: centrale turistica

Area urbanistica: residenziale-turistico ricettiva a traffico sostenuto nel periodo estivo con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE Negozio [N] sito in Montignoso (MS), Via Gramsci n° 32

Occupato da

on con

tratto di locazione stipulato in data 15/01/2002 per l'importo di euro 1.700,00 mensile. Registrato a Massa il 22/02/2002 al n.293.

Tipologia contratto: durata anni 6 e rinnovo automatico di anni 6, scadenza 14/01/2023.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 22/02/2002 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.

Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

Identificativo corpo: POSTO AUTO
Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), Via Gramsci n° 32
Occupato vedi corpo negozio

Note: Vedi dati contratto di locazione riportati nel corpo 1 (ufficio postale)

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:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE e POSTO AUTO

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:

Identificativo corpo: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE Negozio [N] sito in Montignoso (MS), Via Gramsci n° 32 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 650 crica Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi di proprietà: 27,095

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI 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

Identificativo corpo: POSTO AUTO

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), Via Gramsci n° 32 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Massa dal 19/03/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche, in data 19/03/2008, ai nn. 68262/23039; trascritto a Massa Carrara, in data 27/03/2008, ai nn. 3232/2116.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE e POSTO AUTO

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozio [N] sito in frazione: Cinquale, Via Gramsci nº 32

Numero pratica: Pratica di Condono n° 229 del 01-03-1995 prot. 2750

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso da ufficio a locale commerciale

Rilascio in data 23/06/1997 al n. di prot. 1390

Abitabilità/agibilità in data 18/07/1997 al n. di prot. 639

NOTE: Successivamente è stata presenatata in data 29-03-2002 prot. 3357 la D.I.A. registrata al nº 6839

per opere di realizzazione di ufficio postale.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

7.1 Conformità edilizia:

Negozio [N]

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Posto auto [PA]

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

7.2 Conformità urbanistica:

Negozio [N]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Posto auto [PA]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: POSTO AUTO

Descrizione: Negozio [N] di cui al punto NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO POSTALE

Locale commerciale al piano terreno adibito ad ufficio postale con accesso diretto dalla piazzetta, oltre ad altro accesso secondario laterale. Si compone di un atrio d'ingresso con bussola, un box per il direttore, un ampio salone con sportelli e spazio retrostante, w.c. e ripostiglio.

1	Ouata	_	4:	1:-	آ ـ اـ	41
┷.	Quota	u	upo	iogia	aeı	airitta

1/1 di - Piena proprietà
Cod. Fi

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mg 80,00

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1990-91

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002 (internamente per essere adibito ad ufficio postale)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,87 (misurata dal pavimento al controsoffitto)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

Stato di manutenzione generale: Discreto (riferito al fabbrica

Condizioni

generali

dell'immobile:

Buono

(riferito

all'unità

immobiliare).

. 136721 -

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI	
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002	,
Impianto a norma	 SI	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-		
zione	SI SI	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO	·	e ac Care out
Esistenza carri ponte	NO	4 430	

Scarichi:

	Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	
1		1	

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff	Superficie equivalente
		reale/potenziale	100 To 10	Superficie equivalente
Negozio pT	sup reale lorda	80,00	1.00	80,00
		80,00		80,00
<u></u>				

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Centrale/Loc. Cinquale

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2500

Valore di mercato max (€/mg): 3500

Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto POSTO AUTO

Posto auto scoperto, di pertinenza del negozio adibito ad ufficio postale (corpo 1), con accesso dalla via Giulio Cesare

1. Quota e tip	ologia de	l diritto
----------------	-----------	-----------

1/1 di Proprietà Cod. F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 11,00

Impianti:

Destinazione	Parametro	Super reale/po		Coeff,	Superficie equivalente
Posto auto scoperto	sup lorda di pavi- mento		11,00	0,15	1,65
	: : :		11,00		1,65

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

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 Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

NEGOZIO ADIBITO AD	,	Negozio	[N]	
Called a stock of		 		

NEGOZIO ADIBITO AD	Negozio [N]	()	Complete Com
Stima sintetica comparativa param	etrica (semplificata) € 240.000,00.	
Destinazione Superficie	Equivalente V	/alore Unitario Val	lore Complessivo
Negozio pT	80,00	€3.000,00	€ 240.000,00
Stima sintetica comparativa parametr	rica del corpo		€ 240.000,00
Valore corpo	4		€ 240.000,00
Valore Accessori	•		€ 0,00
Valore complessivo intero	and the second s		€ 240.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 240.000,00

POSTO AUTO. Posto auto [PA]

Destinazione Superficie Ec	juivalente V	/alore Unitario Valor	e Complessivo
Posto auto scoperto	1,65	€3.000,00	€ 4.950,00
M-1	140 174 y		•
Valore corpo	4.5		€ 4.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.950,00
Valore complessivo diritto e quota	*,		€ 4.950,00
	."		

Riepilogo:

1D	Immobile	Superficie L	orda	Valore intero me-	Valore diritto e
NEGOZIO ADIBITO AD UFFICIO PO- STALE	Negozio [N]		80,00	€ 240.000,00	€ 240.000,00
POSTO AUTO	Posto auto [PA]	700	1,65	€ 4.950,00	€ 4.950,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€243.950,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

101/03/60

Beni in **Massa (MS)** Località/Frazione **Marina** Via Pellegrino Rossi n° 15

Lotto: 002 - APPARTAMENTO MANSARDATO

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: APPARTAMENTO MANSARDATO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina, Via Pellegrino Rossi n° 15 Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

fogli-

do 147, particella 67, subalterno 16, indirizzo Via Pellegrino Rossi, piano 2°, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5,5, superficie mq 72, rendita € Euro 866,36 Confini: Aria su Via Pellegrino Rossi, aria su corti private di cui ai subalterni 4 e 5, vano scale comune di cui al subalterno 3 ed unità immobiliare di cui al subalterno 13, tutti del mappale 67.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nel centro di Marina di Massa, nota località turistico balneare, ben dotata di servizi e negozi.

Caratteristiche zona: centrale turistica

Area urbanistica: residenziale-turistico ricettiva a traffico sostenuto nel periodo estivo con par-

cheggi disco orario - 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: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3	STA	TO	ÐΙ	DΩ	CCE	CC	٦.
.	J 1 7		u.	ГU	ээг		

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4.	VIN	ICOLI	ED	ONERI	GIURII	DICI:
----	-----	-------	----	-------	---------------	-------

- 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:

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000 Array; Note: All'epoca dell'iscrizione la ragione sociale del creditore era BANCA TOSCANA S.P.A.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Massa in data 11-09-2017 rep. 2529/2017; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

45.3

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 72,04

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:	con sede in Massa proprietario/i ante venten-
nio ad oggi . In forza di atto di compravendita a rog	gito notajo Rodolfo Vigliar di Massa in data
21/11/1996 rep. n. 31365 con il quale la	acquistava un immohile ad
uso pensione poi oggetto di lavori di ristrutturazior	ne che hanno dato origine ad un fabbricato re-
sidenziale plurifamiliare di cui è parte l'unità di cui	trattasi.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Domanda di condono edilizio pratica n° P097

Intestazione:

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dal decreto DL 269/2003

Per lavori: Cambio di destinazione di unità immobiliare mansardata ad uso magazzino-stenditoio in civile

abitazione

Presentazione in data 10/12/2004 al n. di prot. 56940

L'importo è stato saldato? NO. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

NOTE: La pratica edilizia non è stata ancora definita in quanto dovrà essere integrata la documentazione e saldato oblazione ed oneri concessori.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto APPARTAMENTO MANSARDATO

Unità abitativa del tipo mansardata (con altezze variabili da mt. 1-30-1.50 a mt. 2,55 circa) posta al piano secondo sottotetto di una palazzina condominiale di recente costruzione. L'alloggio, cui si accede tramite vano scala aperto ed ascensore comuni, è composto da pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e rip./lav., oltre ampia terrazza esterna.

1. Quota e tipologia del diritto	M.F.
1000/1000	Piena proprietà
Cod. Fiscale	
Eventuali comproprietari:	
Noceupo	

Superficie complessiva di circa mq **95,00** E' posto al piano: Secondo sottotetto

L'edificio è stato ristrutturato nel: Ristrutturato ex-novo nell'anno 2000-01

ha un'altezza utile interna di circa m. Variabile da mt. 1,30-1,50 ca. a mt. 2,550 ca.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si trova in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000-01

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2000-01

Condizionamento e climatizzazione:

		11277
Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	SI	
<u> </u>		

at 1,44 at 1

		The property of the property o	111 130 / 2011
zione			
* *			1
			

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine. Il coefficiente (indice mercantile) di riduzione della superficie commerciale dell'abitazione mansardata tiene conto delle limitate altezze interne (da mt. 1,30-1,50 a mt. 2,55 circa)

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione mansarda- ta	sup reale lorda	71,00	0,60	42,60
Terrazza scoperta	sup lorda di pavi- mento	24,00	0,25	6,00
		95,00		48,60

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Suburbana/Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

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 Massa:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO MANSARDATO. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 145.800,00.

Destinazione Sup	perficie Equivalente V	alore Unitario Va	lore Complessivo
Abitazione mansardata	42,60	€ 3.000,00	€ 127.800,00
Terrazza scoperta	6,00	€3.000,00	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa pa	arametrica del corpo	•	€ 145.800,00
Valore corpo			€ 145.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero		-1	€ 145.800,00
Valore complessivo diritto e qu	uota		€ 145.800,00

Riepilogo:

JD	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
APPARTAMENTO	Abitazione di tipo	48,60	€ 145.800,00	€ 145.800.00
MANSARDATO	civile [A2]			23400

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

157 62 -

Spese di sanatoria edilizia

€ -7.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€138.300,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€138.300,00

Beni in **Massa (MS)**Località/Frazione **Centro citt**à
Via Prado angolo Via Ponticello Nord

Lotto: 003 - NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE CON PICCOLA CANTINA

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: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE.

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Centro città, Via Prado n° 6 angolo Via Ponticello Nord

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

fogli-

do **82**, particella **386**, subalterno **10**, indirizzo Via Prado snc, piano T, comune Massa, categoria C/1, classe 10, consistenza mq 90, superficie mq 107, rendita € Euro 3.309,46 Confini: Via Prado, Via Ponticello Nord ed altre unità mapp. 386 del foglio 82 di Massa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. F

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Centro città, Via Prado n. 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

fogli-

do 82, particella 386, subalterno 25, indirizzo Via Prado, piano S1, comune Massa, categoria C/2, classe 8, consistenza mq 9, superficie mq 13, rendita € Euro 29,28

Identificato al catasto Fabbricati:

Confini: Disimpegno comune ed altre cantine mapp. 386 del foglio 82 di Massa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Cod. Fi - Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova in prossimità dell'arco di piazza della Martana, porta di accesso nel lato levante al centro storico cittadino, e poco distante dalla statale Aurelia. La zona, in quanto centrale, offre vari servizi ed attività.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS), Via Prado nº 6 angolo Via Ponticello Nord

Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2016 per l'importo di euro 900,00 mensile e scadenza il 01/07/2022.

Registrato a Massa il 07/07/2016.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 07/07/2016 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.

Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

Identificativo corpo: CANTINA Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Prado n. 6 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:

Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Massa in data 11-09-2017 rep. 2529/2017; A rogito di Tribunale di Massa in

data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;

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:

Identificativo corpo: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS), Via Prado n. 6 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 106,10

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Prado n. 6

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

ut styre

Titolare/Proprietario:	со	in sede in Massa dal 19/03/2008 ad oggi (at-
tuale/i proprietario/i). In forza di FUSIO	NE DI SOCIETA	N' PER INCORPORAZIONE - a rogito di Notalo
Dario Dalle Luche di Massa, in data 19/0	03/2008, ai nn	. 68262/23039; trascritto a Massa Carrara, ir
data 27/03/2008, ai nn. 3232/2116.		

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE e CANTINA

7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Centro città, Via Prado n° 6 angolo Via Ponticello Nord

Numero pratica: CILA presentata in data 18-07-2016

Intestazione:

Tipo pratica: Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Per lavori: Manutenzione straordinaria (opere interne)

Presentazione in data 18/07/2016 al n. di prot.

NOTE: Atti edilizi abilitativi precedenti rinvenuti in Comune:- C.E. n. 942033 del 01-12-1994- D.I.A. n.

1997599 pres. il 25-10-1997 al prot. gen.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Centro città, Via Prado n. 6 NOTE: Atti edilizi abilitativi rinvenuti in Comune:- C.E. n. 942033 del 01-12-1994- D.I.A. n. 1997599 pres. il 25-10-1997 al prot. gen.

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIO-NE

Fondo commerciale al piano terra adibito a studio privato di riabilitazione. L'immobile, ricompreso in fabbricato condominiale, è posto in angolo tra la via Prado (con accesso dal civ. 6) e la via Ponticello Nord (attuale ingresso). L'unità immobiliare si compone di ampia sala, bagno con anti e due locali ad uso spogliato-io.

1.	Quota	e	tipo	logia	del	diritto
----	-------	---	------	-------	-----	---------

1/1 d Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 105,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995-97

ha un'altezza utile interna di circa m. Mt. 3,45 nel vano con soffitto orizzontale ed altezza variabile da mt. 3.05 a mt. 3,85 circa nel cor

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare in stima si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione (nell'anno 2016 è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per opere interne).

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico		SI		
Epoca di realizzazione/adeguamento	200	Anno 2016		e saleste
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			
successive	i. D	SI	54.	ी स्थिति । -

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	SI	1
	31	

<u> </u>		Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017
zione	- J.A	
	4.1	

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

		49-4 (B) (2-1) h
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	10 Marie
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	200 E 20	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
		105,00		105,00

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Centrale/Centro città

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1350

Valore di mercato max (€/mq): 2300

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

Piccolo locale ad uso cantina posto al piano interrato con accesso dal vano scale condominiale tramite l'ingresso dalla via Prado n. 6.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Piena proprietà

Cod. I

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 9,00

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1995-97 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,05

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Discreto (riferito al fabbricato)

Condizioni generali dell'immobile: La cantina al suo interno presenta alcune tracce di umidità.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI	<u> </u>	
L-,	<u>l</u>		

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino-cantina	sup reale netta	9,00	1,00	9.00
		9,00	-	9,00
	4 	1.00		

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Centrale/Centro città

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 1000

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

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 Massa:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVATO DI RIABILITAZIONE. Negozi, botteghe [C1]

Destinazione Superficie	Equivalente L	alore Unitario Valor	e Complessivo
Negozio	105,00	€ 2.000,00	€ 210.000,00
	₽ [®] Cot		n Signari
Valore corpo	Section 1		0040 ======
Valore Accessori		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	€ 210.000,00
			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 210.000,00
Valore complessivo diritto e quota			•
and a somplessive diffice e quota	. 7		€ 210.000,00
			41.5.46.4

CANTINA. Magazzinì e locali di deposito [C2]

. Destinazione Superficie	Equivalente V	alore Unitario Vala	ire Complessivo
Magazzino-cantina	9,00	€ 800,00	€ 7.200,00
Valore corpo			€ 7.200;00
Valore Accessori	1.1	g	A Company of the Company
Valore complessivo intero			€ 0,00 € 7.200,00
Valore complessivo diritto e quota		Prince Control	•
i directo e quota	문화		€ 7.200,00

Riepilogo:

AD V	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e auota
NEGOZIO ADIBITO A STUDIO PRIVA- TO DI RIABILITA- ZIONE	Negozi, botteghe [C1]	105,00	€ 210.000,00	€ 210.000,00
CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,00	€ 7.200,00	€ 7.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€217.200,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Beni in Massa (MS) Località/Frazione Rinchiostra - Viale Roma di fronte Esselunga Viale Roma n. 190A

Lotto: 004 - VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

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: VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) frazione: Rinchiostra - Viale Roma di fronte Esselunga, Viale Roma n. 190A

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

fogl

do 125, particella 233, subalterno 3, indirizzo Viale Roma, piano 1S-T-1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7,5, superficie mq 175, rendita € euro 1.181,40 Confini: L'unità confina nel suo insieme ai lati con altre unità mapp. 233, area condominiale mapp. 242 e beni mapp. 4 tutti del foglio 125 di Massa; sotto con terrapieno e sopra con il tetto.

Note sulla conformità catastale: Graffato al mappale 232 subalterno 1

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Cod. F

- Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale in atti è rappresentata una scala a chiocciola esterna con porta di accesso al piano seminterrato che non risultano nello stato di fatto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale (planimetria a perfezionamento)

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità in stima fa parte di un complesso immobiliare posto lungo il Viale Roma e dirimpetto all'ingresso principale del Superstore "Esselunga". La zona è ben dotata di servizi e negozi.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

~	STA		_		~~-	
3.	SIA	w	Ð.	P():	``	· S() ·

Occupato dal contratto di locazione stipulato in data 14/02/2014 per l'importo di euro 700,00 mensile e scadenza il 14/02/2019.

Registrato a Massa il 06/03/2014.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 06/03/2014 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.

Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
 - 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000; Note: All'epoca dell'iscrizione la ragione sociale del creditore era BANCA TOSCANA S.P.A.

4.2.2 Pignoramenti:

40.957

e ikyyan

- Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606.

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: € 665 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 100,77

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Massa dal 01/02/1995 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dario Dalle Luche di Massa in data 01/02/1995 rep. n. 43569.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. N. 935041 DEL 20-08-1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione e frazionamento in due appartamenti di porzione di fabbricato di abitazione

Presentazione in data 08/05/1993 al n. di prot. 12918

Rilascio in data 20/08/1993 al n. di prot.

NOTE: Ultimo atto edilizio rinvenuto in Comune riguardante l'unità in stima

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato di fatto e quello rappresentato nei grafici di progetto allegati alla C.E. N. 935041 del 20-08-1993 si riscontrano le seguenti difformità:- è stata realizzata sul retro la scala esterna di accesso al piano seminterrato non prevista in progetto;- non è stata realizzata sul fronte la scala a chiocciola esterna di accesso al piano seminterrato prevista in progetto;- alcune modifiche delle aperture esterne;- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e al piano primo.

Regolarizzabili mediante: Attestazione di conformità in sanatoria (ad eccezione del locale cucina che dovrà essere adeguata in quanto la superficie è inferiore a quella minima richiesta)

Note: Da ulteriori accertamenti sembrerebbero esserci delle difformità anche rispetto ai titoli edilizi originari (antecedenti la concessione edilizia succitata) ed in particolare, per quanto concerne l'unità in stima, relativamente alle altezze interne dei piani. In tal caso si potrebbe procedere, per evitare la rimessa in pristino dello stato legittimo, alla presentazione di istanza per il pagamento di una sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 206bis della L.R.T. n° 65/2014.

7.2 Conformità urbanist	tica:
-------------------------	-------

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO

Appartamento del tipo a schiera terratetto su tre livelli ricompreso in complesso immobiliare. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal Viale Roma tramite un ampia area condominiale in parte adibita a parcheggio. L'alloggio è composto al piano terra rialzato da ingresso-soggiorno, cucina e w.c., al piano primo da tre camere, bagno e due balconi ed al piano seminterrato da locale cantina; il collegamento tra i piani avviene mediante scala interna, inoltre al piano seminterrato vi si accede anche da scala esterna; il tutto è corredato da due piccole resedi esclusive di cui una sul fronte e l'altra sul retro.

1. Quota e tipol	ogia del diritto	est en
1/1 di		Piena proprietà
Cod. F		• • •

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mg 207,00

E' posto al piano: 1S-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1975-76

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 riferita al piano terra e primo

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Normale

<u>ىللىدۇرى</u> ئالىدۇرى Condizioni generali dell'immobile: L'alloggio si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	1. E. J. M.	SI	1000	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	·	<u> </u>		

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI	
	 <u></u>	a servicia de la compansa de la comp

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	Ne fire
zione	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO	1.0-11
<u> </u>	1	!

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO		
Esistenza carri ponte	NO	:	1 (2000) (2000)

Scarichí:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	
L	L	Ĺ

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il valore stimato ricomprende anche l'incidenza delle due piccole corti. Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p. T-1	sup reale lorda	130,00	1,00	130,00
Accessori piano scan-	sup reale lorda	65,00	0,40	26,00

71777

7...

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

0,35	4,20
	160,20
	47.0

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1650 Valore di mercato max (€/mq): 2450

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari Valutazioni O.M.I..

8.3 Valutazione corpi:

VILLETTA A SCHIERA TERRATETTO. Abitazione di tipo civile [A2]

Destinazione Supe	rficie Equivalente V	alore Unitario Valore	e Complessivo
Abitazione p. T-1	130,00	€ 2.000,00	€ 260.000,00
Accessori piano scanti- nato	26,00	€ 2.000,00	€ 52.000,00
Balconi p.1	4,20	€ 2.000,00	€ 8.400,00

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

Valore corpo
Valore Accessori
Valore complessivo intero
Valore complessivo diritto e quota

€ 320.400,00 € 0,00 € 320.400,00 € 320.400,00

Riepilogo:

7 /D	lmmobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e
VILLETTA A SCHIERA TERRA- TETTO	Abitazione di tipo civile [A2]	160,20	€ 320.400,00	

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese per sanatoria edilizia e/o sanzione pecuniaria e variazione catastale

€ -20.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€300.400,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Beni in Massa (MS) Località/Frazione Zona Industriale Apuana Via Massa Avenza n. 22

Lotto: 005 - NEGOZIO

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: NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n. 22

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio

112, particella 173, subalterno 7, indirizzo Via Massa Avenza, piano T1, comune Massa, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 148, superficie mq 170, rendita € Euro 3.989,94

Confini: Corte comune di cui al subalterno 1 e vani scale comuni di cui ai subalterni 48 e 49, tutti del mappale 173.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

18

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle immediate vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigiana-le-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

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.

21 - 127 P

4.2	Vincoli ed oneri giuridici cancellati a	Cura e snese della procedura:
	and a price promote confection a	i cui a e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;

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

Millesimi di proprietà: 59,57

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:	con sede in Massa dal 08/08/1996 ad oggi (at-
tuale/i proprietario/i). In forza di atto di com	pravendita.
Massa in data 08/08/1996 rep. n. 29327.	

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.E. N. 9301020 DEL 28-01-1993

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIANTE IN CORSO D'OPERA

Rilascio in data 28/01/1993 al n. di prot. 9301020

NOTE: E' stata rilasciata per il fabbricato denominato "C" nell'anno 1999 l'agibilità n. 12, ed in particola-

re per l'unità di cui trattasi come bar-ristorante al piano terra e ristorante al piano seminterrato.

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati grafici allegati alla C.E. n. 9301020 del 22/01/1993, ultimo atto abilitativo rinvenuto riguardante l'unità in stima, si può riscontrare una diversa distribuzione degli spazi e più precisamente:- realizzazione al piano terra di bagno per disabili con anti e di alcuni divisori con realizzazione di due locali;- realizzazione al piano scantinato di locale laboratorio e modifica dell'anti bagno per creazione di piccolo spogliatoio. Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. per opere tardive con il pagamento della sanzione purché dette opere rispettino i requisiti igienico-sanitari.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto NEGOZIO

Fondo commerciale ricompreso nella palazzina "C" di un complesso immobiliare denominato "Le Torri" a destinazione commerciale-direzionale.

L'unità in stima, già adibita ad Hamburgheria la cui attività ad oggi risulterebbe cessata, al momento del sopralluogo era composta al piano terreno da una sala pranzo con bar, locale birrificio, deposito e bagno con anti, ed al piano scantinato, collegato tramite scala interna, da una sala pranzo, locale per la preparazione del cibo, spogliatoio con anti e w.c.

1.	Quota	е	tipologia	del	diritto

	~~~~		***	Siu	ucı	unitt
10	00/10	വ				
	OO/ TO	UU				

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mg 240,00

E' posto al piano: Terra-Scantinato L'edificio è stato costruito nel: 1992-93

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (riferito al fabbricato "C") piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità in stima si trova in buono stato di conservazione e manutenzione

## Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

# Impianto elettrico:

			+ NO11
Esiste impianto elettrico			
ESISTE IMPLANTO Elettrico	and the second second	l CI Lagra	i
The state of the s	Post 11.	1.51	
<b></b>		<b>∤</b>	
		. 25	

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	 NO	
<u> </u>		1.17 (Mad 8.8)

## Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	25"	
i i i i i i i i i i i i i i i i i i i	Ci	
zione	] 51	
2.01.0	i	
<del></del>	I i	

# Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO	3	AS AND ST
Esistenza carri ponte	NO	74 A	

## Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	199.5	NO		
p - total anne nee pericolosi	4 5 G	NO	₩.	Market on a de-
				to a provide the second se

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
Na		reale/potenziale		an production of collection.
Negozio piano terra	sup reale lorda	120,00	1,00	120,00
Sottonegozio piano scantinato	sup reale lorda	120,00	0,50	60,00
	<del>*·····</del>	<del></del>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	n iliyangtidi.i

<u>-</u>	Rapporto	di stima Esecuzione	Immobiliare - n. 138 / 2017
 A.J	240,00		180,00

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100 Valore di mercato max (€/mq): 1700

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

# 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

# 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

## 8.3 Valutazione corpi:

# NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 270.000.00

	. a.motries (scripinicati	a) € 270.000,00.	*****
Destinazione Super	ficie Equivalente	Valore Unitario Val	ore Complessivo
Negozio piano terra	120,00	€ 1.500,00	€ 180.000,00
Sottonegozio piano scantinato	60,00	€ 1.500,00	€ 90.000,00
Stima sintetica comparativa para	metrica del corpo		€ 270.000,00
Valore corpo			€ 270.000,00
Valore Accessori		Diameter (Control of Control of C	€ 270.000,00
Valore complessivo intero			€ 270,000,00

Riepilogo:

<b>/D</b>	lmn	nobile	Superfic	ie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e
NEGOZIO	Negozi, [C1]	botteghe		180,00	€ 270.000,00	€ 270.000,00

# 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Spese CILA tardiva e variazione catastale

€-7.500,00

# 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€262.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

# Beni in Massa (MS) Località/Frazione Zona Indusriale Apuana Via Massa Avenza angolo Via Dorsale

Lotto: 006 - NEGOZIO

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: NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2 angolo Via Dorsale

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio

112, particella 189, subalterno 8, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-T, comune Massa, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 175, superficie mq 176, rendita € Euro 4.030,95 Confini: Corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui al subalterni 2 e 9, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto dell'unità per una diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra. Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

## Identificativo corpo: TERRENO.

## sito in frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza angolo Via Dorsale

Note: Non si procede alla stima del terreno fg. 112 mapp. 186, seppur pignorato, in quanto lo stesso risulta già di fatto sede stradale (viabilità esistente di Via Massa Avenza angolo Via Dorsale) come riportato anche nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massa in data 13-08-2018 rep. n. 251/18.

## Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: _____, sezione censuaria Massa, foglio 112, particella 186, qualità PASCOLO ARB, classe 1, superficie catastale 512, reddito dominicale: € Euro 0,26, reddito agrario: € Euro 0,13

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

# 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: NEGOZIO

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza nº 2 angolo Via Dorsale

Occupato da concentrato di locazione stipulato in data 01/03/2018 per l'importo di euro 2.000,00 mensile e scadenza il 29/02/2024.

Registrato a Faenza il 27/03/2018 al n.743.

Il contratto di locazione <u>non è opponibile</u> alla procedura in quanto registrato in data 27/03/2018 successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017. Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

-----

Identificativo corpo: TERRENO sito in Massa (MS), Via Massa Avenza angolo Via Dorsale

4.3

Misure Penali

Nessuna.

					•
A VINI	COLL ED	ONERI GIURIDICI:			
4.1			che resteranno a carico dell'a	cauirente:	****
			i o altre trascrizioni pregiudizie	-	
		Nessuna			
	4.1.2	Convenzioni matrir	moniali e provv. d'assegnazione	e casa coniugale:	
		Nessuna.			and the second of the second o
	4.1.3	Atti di asserviment	o urbanistico:		
		Nessuna.			
	4.1.4	Altre limitazioni d'u	iso:		
		Nessuna.			2
		- Ipoteca volontari contro porto ipoteca: € 6.0 zione la ragione soc	a annotata a favore di <u>BANCA</u> ; Derivante da: Cor 200.000; Importo capitale: € 3. ciale del creditore era BANCA T ativi ai corpi: NEGOZIO	MONTE DEI PASCHI DI SIE ncessione a garanzia di m 000.000; Note: All'epoca	utuo; lm-
	4.2.2	Pignoramenti:			** * *
		nale di Massa in da	avore di <u>BANCA MONTE DEI PA</u> erivante da: Verbale di pignora ta 11-09-2017 rep. 2529/2017 nn. 2529/2017 iscritto/trascrit 9089/6606.	mento immobili emesso ; A rogito di Tribunale di	dal Tribu- Massa in
	11 3 3	Altre trascrizioni:	•	:	- 25 4 7 5 6 6 - 17 7 6 6 - 18 7 6 6
	4.2.3			n,	1000
		Nessuna.		्द्रुक्तिम	
	4.2.4	Aggiornamento del	la documentazione ipocatastal	le in atti:	
		Nessuna.	ing distribution of the second se Second second	\$th	. तु. सम्बद्धाः - <del></del> - तु. सु. सु.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: NEGOZIO

sito in Massa (MS), Via Massa Avenza angolo Via Dorsale Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 36,51

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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

Identificativo corpo: TERRENO

sito in Massa (MS), Via Massa Avenza angolo Via Dorsale Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

eno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla con atto di compravendita notaio a rogito atta 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza nº 2 angolo Via Dorsale

Numero pratica: D.I.A. N. 1826 DEL 14-12-2001

	Rapporto di stima Esecuzione Imn	nobiliare - n. 138 / 2017
Intestazione: Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A. Per lavori: MODIFICHE INTERNE AD USO COM NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è dente i lavori di cui alla sopracitata D.I.A.  Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO	MMERCIALE	prot. 32153, antece-
7.1 <i>Conformità edilizia:</i> Negozi, botteghe [C1]		কার্যক্ত গৈত ভালা কার্যক্রিকার্য
Nessuna.  Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO		SAN PATE AT THE PA
7.2 Conformità urbanistica:		
Negozi, botteghe [C1]  Note sulla conformità:		
Nessuna.  Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO		nad affal from Salas affal from Salas affal Salas affal

Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto NEGOZIO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

Unità ad uso commerciale ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale II Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima, attualmente destinata a sala giochi e sala VTL, posta centralmente nell'ala verso Carrara si compone di un locale ad uso negozio al piano terra con annesso un locale accessorio al piano scantinato collegato internamento tramite una scala a chiocciola. Il locale principale al piano terra, avente tre servizi igienici e due docce, è dotato di un doppio accesso con ampie vetrate sulla corte comune ad uso parcheggio e verde verso monti ed un accesso di servizio verso mare, che si affaccia sempre sulla proprietà condominiale; il locale accessorio ad uso magazzino al piano scantinato è accessibile anche dal corridoio comune.

1. Quota e tipologia del diritto	
1000/1000	- Piena proprietà
Cod. Fiscale	
Eventuali comproprietari:	v - 4
Nessuno	

Superficie complessiva di circa mg 215,00

E' posto al piano: T-1\$

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità di cui trattasi si trova in buono stato di conservazione e manutenzione

#### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico		SI	
	7		1.3.4664
Condizionamento e climatizzazione:	• .*		e manufacture planting pe

SI

# Ascensori montacarichi e carri nonte:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-

The state of the s						
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO		And the second s			
Esistenza carri ponte	NO	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	1.2			

## Scarichi:

ļ	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
L	

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

gr. ver

Destinazione	Parametro		uperficie /potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio PT	sup reale lorda	1.	135,00	1,00	135,00
Sottonegozio p1S	sup reale lorda	· ·	80,00	0,50	1920 <b>40,00</b>
		Agradi Agradi	215,00		175,00

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Perifierica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100 Valore di mercato max (€/mq): 1700

Descrizione: di cui al punto TERRENO

Impianti:

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

# 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

## 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

## 8.3 Valutazione corpi:

## NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 297.500,00.

Destinazione Sup	erficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio PT	135,00	€ 1.700,00	€ 229.500,00
Sottonegozio p1S	40,00	€ 1.700,00	€ 68.000,00
	n.		- and a second
Stima sintetica comparativa pa	rametrica del corpo		€ 297.500,00
Valore corpo	Test.		€ 297.500,00 € 297.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 297.500,00
Valore complessivo diritto e qu	ota 🛒		€ 297.500,00
	\$1,3		Agricultural and a second a second and a second a second and a second

## TERRENO.

· -		48 + 1
Destinazione Superficie	Equivalente	Valore Unitario Valore Complessivo
Valore corpo		€0,00
Valore Accessori		€0,00
Valore complessivo intero		€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota		€ 0,00

## Riepilogo:

ID	lmn	nobile	Superfic	ie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
NEGOZIO	Negozi,	botteghe		175,00	dio ponderale € 297.500,00	<i>quota</i> € 297.500,00
TERRENO	[42]			0,00	€ 0,00	€ 0,00
			yr 27		11 Ady 12 1 12 4	

# 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€297.500,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

## Lotto: 007 - NEGOZIO

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: NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio

112, particella 189, subalterno 9, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-T, comune Massa, categoria C/1, classe 8, consistenza mq 93, superficie mq 107, rendita € Euro 2.507,19

Confini: Corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui ai subalterni 8 e 10, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

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

Non specificato

# 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

			FSSO:	

Occupato da	con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2013 per l'i	impor-
to di euro 1.1	0,00 mensile e scadenza il 31/12/2018. Registrato a Massa il 21/01/2013 al n	. 184.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 21/01/2013 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.
Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
  - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
  - 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro <u>Paschi di Monte da:</u> Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000 Array; Note: All'epoca dell'iscrizione la ragione sociale del creditore era BANCA TOSCANA S.P.A.

## 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Massa in data 11-09-2017 rep. 2529/2017; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Salar Partie Nessuna.

## 4.3 Misure Penali

Nessuna.

# 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi di proprietà: 20,51

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI 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

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi . Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla con atto di compravendita notaio a rogito notaio Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. 1997201 DEL 08-05-1997

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: MODIFICHE INTERNE

Abitabilità/agibilità in data 06/07/2004 al n. di prot. 32153

## 7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità:

Nessuna.

## Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto NEGOZIO

Unità ad uso commerciale ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale II Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima, attualmente destinata aa attività di servizi di rete WiFi (Apuacom), posta nell'ala verso Carrara si compone di un locale ad uso negozio al piano terra con annessi locali accessori al piano scantinato collegato internamento tramite scala a rampe. Il locale principale al piano terra è dotato di un accesso con ampia vetrata sulla corte comune ad uso parcheggio e verde verso monti ed un accesso di servizio verso mare, che si affaccia sempre sulla proprietà condominiale; il sottonegozio al piano scantinato, accessibile anche dal corridoio comune, si compone di due locali ad uso magazzino e di servizio igienico con antibagno.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mg 130,00

E' posto al piano: T-1S

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità di cui trattasi si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	2/2	SI	19 (19
heavening and a second a second and a second a second and			

## Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	SI
zione	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·

## Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO NO	

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro			Coeff. Si	uperficie equiv	alente
		reale/p	otenziale	on part of	154.57	
Negozio pT	sup reale lorda	N. 1	75,00	1,00	21.767.00	75,00
Sottonegozio p1S	sup reale lorda	:	55,00	0,50	100 mm	27,50
		the tr	130,00	23 - 1 23 - 1 37 - 1		102,50

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

## 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

# 8.3 Valutazione corpi:

### NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 174.250,00.

CONTROL OF THE CONTRO	AND THE RESIDENCE OF THE PROPERTY OF THE PROPE		and the same of th
Destinazione	Superficie Equivalente V		re Complessivo
Negozio pT	[©] ~ 75,00	€ 1.700,00	€ 127.500,00
Sottonegozio p1S	27,50	€ 1.700,00	€ 46.750,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 174.250,00
Valore corpo			€ 174.25 <u>0,0</u> 0
Valore Accessori	per t		€ 0,00
Valore complessivo inter	o 🗼		€ 174.250,00
Valore complessivo diritt	o e quota		€ 174.250,00

### Riepilogo:

- 1909 <b>(D</b>	lmn	nobile	Super	ficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
NEGOZIO	Negozi, [C1]	botteghe	345 4 - 1	102,50	€ 174.250,00	€ 174.250,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Docfa per variaizone catastale

€-1.000,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€173.250.00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Lotto: 008 - NEGOZIO

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: NEGOZIO.

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2

### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

fogli-

do 112, particella 189, subalterno 10, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-T, comune Massa, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 232, superficie mq 238, rendita € Euro 4.565,07 Confini: Per il negozio: corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui al subalterno 9, tutti del mappale 189.Per il magazzio: corridoio comune di cui al subalterno 3 e beni di cui ai subalterni 9 e 45, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

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

Non specificato

# 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

# 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 01/04/2016 per l'importo di euro 1.600,00 mensile e scadenza il 31/03/2022.

Registrato a Massa Carrara il 14/04/2016 al n.1260.

Note: Il canone mensile per il 1° anno è stabilito in € 1.600,00; per il 2° anno in € 1.800,00; per il 3° anno in € 2.000,00; per il 4-5 anno in € 2.100,00; per il 6° anno in € 2.200,00.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 01/04/2016 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.

Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

# 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

			Ra	apporto di stima Esecuzione Immo	biliare - n. 1
	4.1.2	Convenzioni matrimo	niali e provv. d'assegnaz	ione casa coniugale:	
			4.0		.085
		Nessuna.	gradient de la company de		
			Altrigi Visit		
	4.1.3	Atti di asservimento u	rbanistico:		
		Nessuna.			
			e e		
	4.1.4	Altre limitazioni d'uso	:		A supplied to
			15 Hz		
		Nessuna.	A Victorial Control of the Control o		
				••	
4.2	Vinco	oli ed oneri giuridici ca	ncellati a cura e spese de	ella procedura:	
	4.2.1	Iscrizioni:			
			**************************************		ger Maria
		- Inoteca volontaria a	nnotata a favore di BAN	<u>CA MONTE DEI PASCHI DI SIE</u>	NIA CDA
		den senzione la rogio	ne sociale del creditore (	era BANCA TOSCANA S.P.A.	
			10 m		
	4.2.2	Pignoramenti:	N. C.		erenafiski garenafiski e dagest
			. 1		1.150
			n. 2529/2017 iscritto/tra	017 ; A rogito di Tribunale di scritto a Massa Carrara in da	
			•		1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1. 1
	400		9 / /	- 1 - 46.1	5 377;
	4.2.3	Altre trascrizioni:	Sept. Sel	संब (से पश्चान	
		5.4			
		Nessuna.			
					w
	4.2.4	Aggiornamento della	documentazione ipocata	stale in atti:	naget gen
		Nessuna.	5.17 5.17		
		••			
4.3	Misu	re Penali			
		•			
	Nessu	ına.	<i>;</i> :		
				•	20 4 2 4 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1
				•	N. Project v
		į.	Aug y		
				8°	
ALTR	E INFO	RMAZIONI PER L'ACQI	JIRENTE:		
		stione condominiale:	eft vi Little	•	
	-		V ¹¹ *	•	in the same of the

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 800 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Millesimi di proprietà: 47,51

androne.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIET	AR	l:
----------------------------------	----	----

Titolare/Proprietario: con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi. Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla con atto di compravendita notaio a rogito notaio Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: C.I.L.A pres. in data 28-04-2016

Intestazione:

Tipo pratica: C.I.L.A.

Per lavori: OPERE INTERNE AL PIANO SCANTINATO CON REALIZZAZIONE DI W.C.

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153, antece-

dente i lavori di cui alla sopracitata C.I.L.A

### 7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Nessuna.

### 7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Note sulla conformità:

Nessuna.

### Descrizione: Negozi, botteghe [C1] di cui al punto NEGOZIO

Unità ad uso commerciale ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale II Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima, attualmente destinata ad attività di bar-enoteca con somministrazione di alimenti e bevande, posta in angolo nell'ala verso Carrara si compone di un ampio locale ad uso negozio al piano terra con annessi locali accessori al piano scantinato collegato internamento tramite scala a chiocciola. Il locale principale al piano terra, avente un servizio igienico con piccolo antibagno, è dotato di un doppio accesso con ampie vetrata sulla corte comune ad uso parcheggio e verde verso monti ed un accesso verso Carrara, che si affaccia sempre sulla proprietà condominiale; il sottonegozio al piano scantinato, accessibile anche dal corridoio comune, si compone di ampio locale ad uso magazzino, ripostiglio e servizio igienico.

<b>1000/1000</b> d	Piena propr	ietà		
Cod. Fiscale:  Eventuali comproprietari:  Nessuno			in the second se	
Superficie complessiva di circa mq 270,	00			90 m. s. 90 m. s.
E' posto al piano: T-1S				
L'edificio è stato costruito nel: 1995	Y			
ha un'altezza utile interna di circa m. 3,0 L'intero fabbricato è composto da n. 7 p			्रहरू ri terra n. 6 e di cui inte	rrati n. 1
Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unit		tasi si trova in	buono stato di conserv	azione e manute
zione.				t of the state of
Impianti:	disease.			
Impianti (conformità e certificazioni)				
implanti (comornità e certificazioni)				
Impianto elettrico:	۲,			A Partie of the
Esiste impianto elettrico		SI		
Condizionamento e climatizzazione:				
Esiste impianto di condizionamento o cl	imatizza-	CI		100.00
zione	9.1	SI	:	e de la company
Ascensori montacarichi e carri ponte:		T.,,,,,,,	. J. A. Z.	e come (Edit)
L'immobile dispone di ascensori o monta	acarichi	NO	- Cycles -	
Esistenza carri ponte		NO		
	14.	1		192-399

1. Quota e tipologia del diritto

11/29/12/

NO

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio pT	sup reale lorda	200,00	.1,00	200,00
Sottonegozio p1S	sup reale lorda	70,00	0,50	35,00
	15	270,00		235,00

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 1700

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

# 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari Valutazioni O.M.I..

43/1544

### 8.3 Valutazione corpi:

### NEGOZIO. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 399.500,00.

Market and the second s	peramounou (oempiin	cara, c 000,000,00.	W. P. T.
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio pT	200,00	€ 1.700,00	€ 340.000,00
Sottonegozio p1S	35,00	€ 1.700,00	€ 59.500,00
	ge W		1444 A
Stima sintetica comparativ	/a parametrica del corpo		€ 399.500,00
Valore corpo	wette,		€ 399.500,00
Valore Accessori	ales (p) Per (p)		€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 399.500,00
Valore complessivo diritto	e quota		€ 399.500,00

### Riepilogo:

<b>ID</b>	lmn	nobile	Superfic	ie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
NEGOZIO	Negozi, [C1]	botteghe	No. 18	235,00	€ 399.500,00	€399.500,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

1.047

 $2^{h}aF1^{m}$ 

44524

Docfa per variaizone catastale

€ -1.500,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€398.000.00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Lotto: 009 - UFFICIO

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Obelisco, Via Massa Avenza n° 2

# Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

fogli-

do 112, particella 189, subalterno 14, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-1, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq 81, rendita € Euro 1.008,64 Confini: Per l'ufficio: corridoio comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui al subalterno 15, tutti del mappale 189.Per la cantina: corridoio comune di cui al subalterno 3 e beni di cui ai subalterni 13 e 57, tutti del mappale 189.

### Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

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

Non specificato

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi

sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da de la companya de la contratto di locazione stipulato in data 03/10/2016 per l'importo di euro 700,00 mensile e scadenza 02/10/2022.

Registrato a Massa Carrara il 31/10/2016 ai nn.6435

Note: Il canone mensile per il 1° anno è stabilito in € 700,00; dal 2° al 5° anno in € 750,00; dal 6° anno in € 800,00.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 31/10/2016 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.

Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

### 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.

AS -

1.2 Convenzioni matrimor	niali e provv. d'assegnazio	ne casa coniugale:	ار معر <del>ان می در </del>
Nessuna.			:`
1.3 Atti di asservimento u	rbanistico:		
Nessuna.	4 - 7 9. k		
1.4 Altre limitazioni d'uso:			- 200 E
Nessuna.		••	
ncoli ed oneri giuridici car	ncellati a cura e spese del	la procedura:	15 AS 25
2.1 Iscrizioni:	et water	77 7 - 1	
	W. S.	A MONTE DEI PASCHI DI S	, and the second
			- 14. 2
			21 (gr 8)
2.2 Pignoramenti:			ويتطافقها والما
	1448.T		11,175
- Pignoramento a favo	ore di RANCA MAONITE DEL	DASCHI DI SIENIA CDA	ro
		PASCHI DI SIENA SPA cont	
; Deriv	ante da: Verbale di pigno	<u>PASCHI DI SIENA SPA</u> cont ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribu
; Deriv	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2	ramento immobili ; A rogi	to di Tribu
; Deriv nale di Massa in data :	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2	ramento immobili ; A rogi	to di Tribu-
; Deriv nale di Massa in data : in data 13/10/2017 ai	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2	ramento immobili ; A rogi	to di Tribu-
; Deriv nale di Massa in data :	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2	ramento immobili ; A rogi	to di Tribu
; Deriv nale di Massa in data : in data 13/10/2017 ai	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2	ramento immobili ; A rogi	to di Tribu
; Deriv nale di Massa in data i in data 13/10/2017 ai 2.3 Altre trascrizioni:	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2 nn. 9089/6606.	ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribu- assa Carra
; Deriv nale di Massa in data i in data 13/10/2017 ai 2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2 nn. 9089/6606. documentazione ipocatas	ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribu- assa Carra
; Deriv nale di Massa in data i in data 13/10/2017 ai 2.3 Altre trascrizioni: Nessuna. 2.4 Aggiornamento della d Nessuna.	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2 nn. 9089/6606. documentazione ipocatas	ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribuassa Carra
; Deriv nale di Massa in data i in data 13/10/2017 ai 2.3 Altre trascrizioni: Nessuna. 2.4 Aggiornamento della d	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2 nn. 9089/6606. documentazione ipocatas	ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribuassa Carra
; Derivinale di Massa in data di n data 13/10/2017 ai in data 13/10/2017 ai 2.3 Altre trascrizioni:  Nessuna.  2.4 Aggiornamento della di Nessuna.  isure Penali	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2 nn. 9089/6606. documentazione ipocatas	ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribu- assa Carra
; Derivinale di Massa in data di n data 13/10/2017 ai in data 13/10/2017 ai 2.3 Altre trascrizioni:  Nessuna.  2.4 Aggiornamento della di Nessuna.  isure Penali	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2 nn. 9089/6606. documentazione ipocatas	ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribu- assa Carra
; Derivinale di Massa in data di n data 13/10/2017 ai in data 13/10/2017 ai 2.3 Altre trascrizioni:  Nessuna.  2.4 Aggiornamento della di Nessuna.  isure Penali	ante da: Verbale di pigno 11/09/2017 ai nn. 2529/2 nn. 9089/6606. documentazione ipocatas	ramento immobili ; A rogi 017 iscritto/trascritto a M	to di Tribu- assa Carrai

5. ALTI

Spese di gestione condominiale:

4.2

4.3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 600 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 16,20

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

and planting

75335m

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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI: Titolare/Proprietario: con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi . Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla Soc. con atto di compravendita notaio a rogito notaio Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. 1999368 DEL 20-05-1999

Intestazione: SOC.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI DIVISORIO INTERNO PER UNA NUOVA FUNZIONALITA'

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.

### 7.1 Conformità edilizia:

### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stato realizzato un divisorio in cartongesso a creare un ulteriore locale non previsto nelle opere di cui alla D.I.A. sopracitata.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. tardiva

### 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

# Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto UFFICIO

Unità ad uso ufficio ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale Il Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima è posta al piano primo cui si accedei tramite scale ed ascensore comuni; si compone di tre stanze ad uso ufficio, locale archivio, servizio igienico con antibagno e balcone esclusivo, e con annesso locale ad uso cantina al piano interrato.

			2641
1. Quota e tipologia del diritto		e de la companya de La companya de la co	•
1000/1000 d	oprietà	- 89	
Cod. Fiscale:			
Eventuali comproprietari:	. et e		
Nessuno			e de la companya de l
Superficie complessiva di circa mq 93,00		•	
E' posto al piano: Primo		of the second	
L'edificio è stato costruito nel: 1995		10	
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70			
L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani com	plessivi di cui	fuori terra n. 6 e di cui inter	rati n. 1
Chata di manutanti di 1	r		
Stato di manutenzione generale: buono			tte Fladighei
Condizioni generali dell'immobile: L'unità di cui t zione.	rattasi si trova	in buono stato di conserva	zione e manuten
Impianti:			
Impianti (conformità e certificazioni)			*** *
,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	e t te se		et del co
Impianto elettrico:			·
Esiste impianto elettrico	SI		
Condizionamento e climatizzazione:	:		
Esiste impianto di condizionamento o climatizza-			September 1
zione	SI	enn	Franklijk.
	İ		
Ascensori montacarichi e carri ponte:			
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI		
Esistenza carri ponte	NO	N N	Section 2
			4, 1-4-17
Scarichi:			

NO

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi

187

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
15 to 15		reale/potenziale		
Uffico p1	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Balcone p1	sup lorda di pavi- mento	7,00	0,50	3,50
Cantina p1S	sup reale lorda	8,00	0,50	Max. 4,00
		93,00		85,50

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

### 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari Valutazioni O.M.I..

# 8.3 Valutazione corpi:

### UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.800,00.

### Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

...

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario Val	ore Complessivo
Uffico p1	78,00	€ 1.600,00	€ 124.800,00
Balcone p1	³ .70	€ 1.600,00	€ 5.600,00
Cantina p1S	4,00	€ 1.600,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparat	iva parametrica del corpo		€ 136.800,00
Valore corpo		N	€ 136.800,00
Valore Accessori		••	€ 0,00
Valore complessivo inter	•	. All	€ 136.800,00
Valore complessivo diritt	o e quota	Service -	€ 136.800,00

### Riepilogo:

.ID	lmi	nobile	Superficie Lordi	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
UFFICIO	Uffici e vati [A1	studi pri- 0]	85,5	0 € 136.800,00	€ 136.800,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00	
		and the second
Spese tecniche per variazione catastale		€ -500,00
	4.74	
Sanzione e spese tecniche per pratica CILA tardiva	Vrs.	€ -2.000,00

# 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€134.300,00	
trova:	i la maria	
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "lihero":	£0 nn	

Lotto: 010 - UFFICIO

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione do 112, particella 189, subalterno 15, indirizzo Via Massa Avenza, piano 1, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 53, rendita € Euro 864,55 Confini: Corridoio comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui ai subalterni 14 e 16, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto	
1000/1000 d	- Piena proprietà
Cod. Fiscale:	• •
Eventuali comproprietari:	

Nessuno

# Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

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

Non specificato

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da STUDIO con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2016 per l'importo di euro 450,00 mensile e scadenza il 30/04/2022.

Registrato a Massa - Carrara il 25/05/2016

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 25/05/2016 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.

Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

### 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	13	1 /	tti	di	asservimento	urhanistica

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** annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro contro capitale: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000 Array
  - 4.2.2 Pignoramenti:
    - Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di <u>Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;</u>
  - 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: € 250 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 9,84

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: 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

### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:	con sede in Massa propri	etario/i ante venten-
nio ad oggi. Il terreno con il soprastante i	fabbricato in corso di costruzione all	'epoca (poi ultimato
di cui è parte anche l'unità in trattazione)	) è pervenuto alla Soc.	con
atto di compravendita notaio a rogito no	taio Carmelo La Rosa in data 05/03/	1993 rep. n.
21222/6184, registrato a Massa in data 2	23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto	in data 10/03/1993
reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.		••

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Ν	lumero pratica: D.I.A. N	. 1995382 DEL 25-11-1995	(in a	ilcuni atti citata con	N: 6925 d	el 28-11-1995)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: VARIANTI ALLA C.E. N. 91-8-07 DEL 08-08-1991

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.Per diversa distribuzione degli spazi interni (studio estetico) è stata presentata il 09-05-2016 prot. 27592 comunicazione di inizio lavori al S.U.A.P. del Comune di Massa.

# 7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

# 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

# Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto UFFICIO

Unità ad uso ufficio ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale Il Frigido", è costituito

		4	الاروان (الاروان) الرائعام الاروان
	Ra	pporto di stima Esecuz <u>io</u> ne Imn	nobiliaro - n. 139 / 30
da un piano scantinato ad uso locali acc	essori, da un piano ter	ra ad uso negozi e dai cinc	iue niani sonrasta
ti ad	, ,	uso	uffic
L'unità in stima adibita a studio estetico	è posta al piano primo	o cui si accede tramite sca	lle ed ascensore c
muni; si compone di due stanze, serviz	io igienico con antibag	gno e balcone esclusivo; a	ill'interno delle di
stanze sono state realizzate delle pareti	in cartongesso con alt	ezza di mt. 2,00 ca. funzio	nali all'attività svo
ta.	e de la companya de La companya de la companya de l		a prompton of the second
		The state of the s	\$ ** 
1. Quota e tipologia del diritto	ga sati		
	Piena proprietà		
Cod. Fiscale:	riena proprieta		
Eventuali comproprietari:			en e
Nessuno		:	Salara da
	11 m	and the second	
		· · ·	
E' posto al piano: Primo		<i></i>	
Superficie complessiva di circa mq <b>56,00</b> E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995		<i></i>	
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7	0		
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7	0	fuori terra n. 6 e di cui inte	errati n. 1-
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi	0	fuori terra n. 6 e di cui inte	errati n. 1
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unit	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unit	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'uniti	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unitatione.  Impianti:	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unitatione.  Impianti:	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unitatione.  mpianti: mpianti (conformità e certificazioni)	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unitatione.  Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unitatione.  Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)  Impianto elettrico:	0 iani complessivi di cui i		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi Stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unitatione.  Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)  Impianto elettrico:  Esiste impianto elettrico	0 iani complessivi di cui i à di cui trattasi si trova		TO Make Park
E' posto al piano: Primo L'edificio è stato costruito nel: 1995 na un'altezza utile interna di circa m. 2,7 L'intero fabbricato è composto da n. 7 pi stato di manutenzione generale: buono Condizioni generali dell'immobile: L'unitatione.  Impianti: Impianti (conformità e certificazioni)  Impianto elettrico: Isiste impianto elettrico  Condizionamento e climatizzazione:	0 iani complessivi di cui i à di cui trattasi si trova SI		TO Make Park
E' posto al piano: Primo	0 iani complessivi di cui i à di cui trattasi si trova SI		TO Make Park

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI		Sept Sept 1
Esistenza carri ponte	NO	544F	

# Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
<u> </u>	

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio p1	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
Balcone	sup lorda di pavi- mento	6,00	.0,50	3,00
		56,00		53,00
		1	1	

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

### 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

# 8.3 Valutazione corpi:

# UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.800,00

	The second secon		
Destinazione	Superficie Equivalente Va	lore Unitario 💎 Vo	ilore Complessivo
Ufficio p1	50,00	€ 1.600,00	€ 80.000,00
Balcone	3,00	€ 1.600.00	€ 4.800.00

### Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

Stima sintetica comparativa parametri	ca del corpo	€ 84.800,00
Valore corpo		€ 84.800,00
Valore Accessori	<b>.</b> - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1 - 1	€ 0,00
Valore complessivo intero	Secretarian de la companya del companya de la companya del companya de la company	 € 84.800,00
Valore complessivo diritto e quota	Sept.	€ 84.800,00

# Riepilogo:

<b>/D</b>	Immobile	Supe	rficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
UFFICIO	Uffici e studi pri- vati [A10]		53,00	€ 84.800,00	€ 84.800,00
		4.5		ाक्ष्म है। दुविकास	

# 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Variazione catastale

€-500,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€84.300,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

### Lotto: 011 - UFFICIO

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, fogli-

do 112, particella 189, subalterno 16, indirizzo Via Massa Avenza, piano 1, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 52, rendita € Euro 864,55

Confini: Corridoio comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui ai subalterni 15 e 17, tutti del mappale 189.

### Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da contratto di locazione stipulato in data 01/10/2017 per l'importo di euro 400,00 mensile e scadenza il 30/09/2023.

Registrato a La Spezia il 23/10/2017 al n. 6435.

Note: Il canone mensile per il 1°-2° anno è stabilito in € 400,00; per il 3°-4° anno in € 450,00; per il 5°-6° anno in € 500,00. La registrazione del contratto di locazione (23-10-17) è avvenuta in data successiva alla trascrizione del pignoramento (13-10-17).

Il contratto di locazione <u>non è opponibile</u> alla procedura in quanto registrato in data 23/10/2017 successiva alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017. Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

### 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:

6 37

		Inotoes volentaris s	nnotata a favora di BANCA MAONIT	E DELDACCULDI C	ENIA CDÁ
		contro	nnotata a favore di <u>BANCA MONT</u> ; Derivante da: Concessio	ne a garanzia di n	
		porto ipoteca: € 6.000	.000; Importo capitale: € 3.000.00	JU Array ∞	
	4.2.2	Pignoramenti:			- 21 2年21
		- Pignoramento a favo	ore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI</u>	DI SIENA SPA cont	المناجبين
		; Deriv	ante da: Verbale di pignoramento 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscri	immobili : A rogi	to di Tribu-
	423	Altre trascrizioni:	9.		د در هیوان در ماه در هیوان در در ماه محسد
	1.2.0	THE CHASCIZION.	ger M		ं हेर्न
		Nessuna.	विक्री जन्म		
	4.2.4	Aggiornamento della	documentazione ipocatastale in a	tti:	
		Nessuna.	4. A.	ž.	الما الما الما الما الما الما الما الما
4.3	Misur	e Penali	년 ^개 반		
11.5					
	Nessu	ına.			
					۵۰۰ (۱۳۵۶ کار ۱۳۵۶ (۱۳۵۶ کار ۱۳۵۲ (۱۳۵۶ ۱۳۵۶ ۱۳۵۶ ۱۳۵۶ ۱۳۵۶ ۱۳۵۶ ۱۳۵۶ ۱۳۵۶
			girl Na sa	•	a de la companya de l
		RMAZIONI PER L'ACQU tione condominiale:	JIRENTE:		
Spese	ordin:	arie annue di gestione	dell'immobile: € 250 circa	a.	e de la companya della companya della companya de la companya della companya dell
-		<del>-</del>	olute alla data della perizia:		e yezhoù a Gant e
		proprietà: 9,34		71.55 (2) .884 (3)	
			etti diversamente abili: SI ndominiali: Non specificato	<i>₩</i>	
		Prestazione Energetic	,		
		estazione energetica: N			
		di prestazione energet	The state of the s	<i>t</i> .	energy (
Vinco	oli di pr	elazione dello Stato ex	D.Lgs. 42/2004: Non specificato	•	15
Avve	rtenze	ulteriori: Non specifica	to		
PREC	EDENT	I E ATTUALI PROPRIETA	ARI:		
					2013 2013
	-	prietario:	con sede in Mass		
			tante fabbricato in corso di costru	zione all'epoca (p	
			zione) è pervenuto alla	05/00/4000	con
			ito notaio Carmelo La Rosa in data		
		, registrato a Massa in 1825 reg. part. n. 1409.	data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi ti	rascritto in data 10	7/03/1993

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. 1995382 DEL 25-11-1995 (in alcuni atti citata con N. 6925 del 28-11-1995)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: VARIANTI ALLA C.E. N. 91-8-07 DEL 08-08-1991

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.

### 7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

### 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

# Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto UFFICIO

Unità ad uso ufficio ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale Il Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima è posta al piano primo cui si accede tramite scale ed ascensore comuni; si compone di due stanze, servizio igienico con antibagno e balcone esclusivo.

1.	Quota	e tipo	logia	del	diritto
----	-------	--------	-------	-----	---------

1000/1000 d Piena proprietà Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 56,00

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità di cui trattasi si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

# Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI	vi	e de maria de la composição de la compos

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	SI
ZIONE	· · · · · ·

# Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	*	1. 12. juli 12. juli
the state of the s		**	. 1

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro				Superficie equivalente
744 - Ange	76.90	reale/pot	enziale		
Ufficio p1	sup reale lorda		50,00	1,00	50,00
Balcone	sup lorda di pavi- mento	Market .	6,00	0,50	3,00
		No. 194	56,00		53,00

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Ufficio

- 454

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

# 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari Valutazioni O.M.I..

### 8.3 Valutazione corpi:

# UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.800,00.

	The parameter (a companie	Editable being an experience of the control of the	
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario Va	llore Complessivo
Ufficio p1	50,00	€ 1.600,00	€ 80.000,00
Balcone	3,00	€ 1.600,00	€ 4.800,00
			And the second
Stima sintetica comp	arativa parametrica del corpo		€ 84.800,00
Valore corpo	1 + E	54.40. Marien	€ 84.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo ir	ntero		€ 84.800,00
Valore complessivo d	iritto e quota		€ 84.800,00

### Riepilogo:

<b>/D</b>	lmmobile	Superficie Lorda	Valore interò me- dio ponderale	Valore diritto e quota
UFFICIO	Uffici e studi pri-	53,00	€ 84.800,00	€ 84.800,00
	vati [A10]			

# 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€84.800.00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Lotto: 012 - UFFICIO

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2

### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

fogli-

do 112, particella 189, subalterno 26, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-2, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3, superficie mq 53, rendita € Euro 864,55 Confini: Per l'ufficio: corridoio comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui ai subalterni 25 e 27, tutti del mappale 189.Per la cantina: corridoio comune di cui al subalterno 3 e beni di cui ai subalterni 17 e 39, tutti del mappale 189.

### Quota e tipologia del diritto

**1000/1000** d

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato
Importanti centri limitrofi: Non specificato
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2	CT/	TO	DI	DΩ	CCE	SSO:
э.	31 <i>F</i>	1 I U	IJ	PU.	33E:	งวเม:

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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
  - 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro perivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/01/2017 ai nn. 9089/6606.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

37.300

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 10,86

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI 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

### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi. Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla con atto di compravendita notaio a rogito notaio Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. 1995382 DEL 25-11-1995 (in alcuni atti citata con N. 6925 del 28-11-1995)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: VARIANTI ALLA C.E. N. 91-8-07 DEL 08-08-1991

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.

# 7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

# 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

, Jajius

---

Note sulla conformità:

# Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto UFFICIO

Unità ad uso ufficio ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale Il Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima è posta al piano primo cui si accede tramite scale ed ascensore comuni; si compone di due stanze, servizio igienico con antibagno e con annesso locale ad uso cantino al piano interrato.

Startze, servizio igierneo con antibagni	o e con anness	o locale ad us	so cantino ai piano i	nterrato.
				20 (34) (37) 20 (34) (37) 2 (44) (34)
1. Quota e tipologia del diritto	1			The second
1000/1000 c	- Piena propri	ietà	44	
Cod. Fiscale:				
Eventuali comproprietari:	_			
Nessuno				
	* 5			er er a toma a
Superficie complessiva di circa mq 56,	,00			and Section 2
E' posto al piano: Primo			·	TANT.
L'edificio è stato costruito nel: 1995	¥			
ha un'altezza utile interna di circa m. :	2,70		·6.	
L'intero fabbricato è composto da n. 7	piani comple:	ssivi di cui fu	ori terra n. 6 e di cu	i interrati n. 1
Stato di manutenzione generale: buor				11 3 g / / 12
Condizioni generali dell'immobile: L'u	nità di cui trati	tasi si trova ir	i buono stato di cor	iservazione e manuten-
zione.	8 ~		537	******
	Mary Age			
Impianti:				
Impianti (conformità e certificazioni)				
	4 1			***
	4.3		A	gard of the second of the seco
Impianto elettrico:	2.77			E. N. S. WE
Esiste impianto elettrico	artu.	SI		
· · · ·				
Condizionamento e climatizzazione:				
Esiste impianto di condizionamento o	climatizza- 🕖	CI		mater 1
zione	A. A.	SI		الله و 100 مالية . مراجعة
		L,,		- 1994
Ascensori montacarichi e carri ponte:	Aggregation of the second			
L'immobile dispone di ascensori o mo	ntacarichi	SI		
and a second of the second of		J1		
Esistenza carri ponte		NO		y 1
		1		i

e programa a companya

11445

### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
<u> </u>	1

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
		reale/potenziale	4	cape, note equivalente
Ufficio p2	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
Cantina p1S	sup reale lorda	6,00	0,50	3,00
		56,00		53,00
				91. 1

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1800

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

# 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

# 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

### 8.3 Valutazione corpi:

# UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.800,00.

52.537	ametica (semplimeate	PRAIR 2-130-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1-1	MANY STREET, ASS.
Destinazione Superfi	cie Equivalente l	/alore Unitario Va	lore Complessivo
Ufficio p2	50,00	€ 1.600,00	€ 80.000,00
Cantina p1S	3,00	€ 1.600,00	€ 4.800,00
	egiente. Si		
Stima sintetica comparativa paran	etrica del corpo	Control Contro	€ 84.800,00
Valore corpo			€ 84.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 84.800,00
Valore complessivo diritto e quota	a State		€ 84.800,00

Riepilogo:

<b>J</b>	Immobile	Superficie Lorda		Valore diritto e quota
UFFICIO	Uffici e studi pri- vati [A10]	53,00	€ 84.800,00	€ 84.800,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

4.45544

# 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€84.800,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Lotto: 013 - UFFICIO

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2

# Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

foglio

112, particella 189, subalterno 28, indirizzo Via Massa Avenza, piano 2, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq 52, rendita € Euro 720,46

Confini: Corridoio comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui ai subalterni 27 e 29, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

### Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

### 8.3 Valutazione corpi:

### UFFICIO, Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 84.800.00

Destinazione Su	perficie Equivalen			ilore Complessivo
Ufficio p2	50	00	€ 1,600,00	€80.000,00
Cantina p1S	3,	00	€1.600,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa p	arametrica del co	po		€84,800,00
Valore corpo				€ 84.800,00
Valore Accessori				€0,00
Valore complessivo intero				€ 84.800,00
Valore complessivo diritto e q	uota			€ 84,800,00

#### Riepilogo:

ID Immobile Superficie Lorda Valore intero me- Valore diritto e dio ponderale quota	UFFICE	Uffici e studi pri- vati (A10)	53,00	€ 84.800,00	€ 84.800,00
	NEE O	1000		dio ponderale	quota

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

tites (week

41 18 m

....

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€84.800,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

### Lotto: 013 - UFFICIO

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

oglio

112, particella 189, subalterno 28, indirizzo Via Massa Avenza, piano 2, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mq 52, rendita € Euro 720,46 Confini: Corridoio comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui ai subalterni 27 e 29, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

Pag. 102 Ver. 3.0

103035

0.000

1000/1000 c Cod. Fiscale:

Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

# 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

### 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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Sept. Ser.

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Pag. 103 Ver. 3.0 Edicom Finance srl -( 133.5; - 145.5;

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
  4.2.1 Iscrizioni:
  - Ipoteca volontaria annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro della contro della concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000.
  - 4.2.2 Pignoramenti:
    - Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606.
  - 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese di gestione condominiale;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi di proprietà: 10,55 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI 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

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi. Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla Soc. con atto di compravendita notaio a rogito notaio Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n.

Pag. **104** Ver. 3.0 dicom Finance srl

...........

ح بندر بدر

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

ar project

ر ا دراسا میلومسون

21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.LA. N. 1995382 DEL 25-11-1995 (in alcuni atti citata con N. 6925 del 28-11-1995)

Intestazione: SOC.

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: VARIANTI ALLA C.E. N. 91-8-07 DEL 08-08-1991

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.

### 7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

### 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

# Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cur al punto UFFICIO

Unità ad uso ufficio ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale il Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima è posta al piano secondo cui si accede tramite scale ed ascensore comuni; si compone di due stanze e servizio igienico con antibagno.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 50,00

Pag. 105 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

# Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138/2017

valies.

E' posto al piano: Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

# Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità di cui trattasi si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico		
Carace implanto elettrico	51	

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	
zione	SI

# Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO	

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficte equivalente
Ufficio p2	sup reale lorda	50,00	1,00	50.00
		50,00		50,00

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industruale Apuana Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Pag. **105** Ver. 3.0 dicom Finance sri

41.14

r poet

n jilyan Harana

1145

120

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300 Valore di mercato max (€/mq): 1800

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

### 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 Massa:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari Valutazioni O.M.L.

### 8.3 Valutazione corpi:

# UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.000,00

onina sintenca comparativa pa			
Destinazione Supe	rficie Equivalente 💎 🔾	/alore Unitario Va	lare:Complessiva
Úfficio p2	50,00	€ 1.600,00	€ 80,000,00
	A TOTAL CONTRACTOR		
Stima sintetica comparativa para		€ 80,000,00	
Valore corpo	•		€ 80,000,00
Valore Accessori			€0.00
Valore complessivo intero		€ 80,000,00	
Valore complessivo diritto e quo	ta		€ 80,000,00

### Riepilogo:

IO.	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio panderale	Valore diritto e quota
UEFICIO	Uffici e studi pri- vati [A10]	50,00	€ 80.000,00	€ 80.000,00

# 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€80.000,00

Pag. 107 Ver. 3.0 Edicom Finance sri trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Andry and

#### Lotto: 014 - UFFICIO

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: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza nº 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

do 112, particella 189, subalterno 33, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1-2, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 3,5, superficie mq 81, rendita € Euro 1.008,64 Confini: Per l'ufficio: corridolo comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui al subalterno 34, tutti del mappale 189.Per la cantina: corridoio comune di cui al subalterno 3 e beni di cui ai subalterni 53 e 32, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Piena proprietà

Cod. Fiscale: Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non corrisponde allo stato di fatto per una diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: DOCFA per variazione catastale

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa, La zona è in prevalenza a destinazione artigianaleindustriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

> Pag. **103** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

- Mary

25.25.55

ind death

PARTY OF

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da con contratto di locazione stipulato in data 08/07/2016 per l'importo di euro 850,00 mensile e scadenza il 07/07/2018 e rinnovo per altri 6 anni.
Registrato a Massa Carrara il 07/09/2016 al n. 2787.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 07/09/2016 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017.
Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
  - 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

- 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:
  - 4.2.1 Iscrizioni:
    - Ipoteca volontaria annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Del Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000.
  - 4.2.2 Pignoramenti:
    - Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro della pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Massa in data 11-09-2017 rep. 2529/2017; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606.
  - 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

Pag. 109 Ver. 3.0: dicom Finance ed

1835

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: € 600 circa
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 18,92
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili; SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: 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

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi. Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla Soc. con atto di compravendita notaio a rogito notaio Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. 1999369 DEL 20-05-1999 Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI DIVISORI INTERNI PER UNA MIGLIORE NUOVA FUNZIONALITA' NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.

### 7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

Pag. 110 Ver. 3.0 Edicom Finance sri 1733

11/14/25

and the second

Sale

et garen e

## 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

Nessuna.

# Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto UFFICIO

Unità ad uso ufficio ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Unità ad uso ufficio ricompresa in un compresso intercomare posto in angle. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale Il Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima è posta al plano terzo cui si accede tramite scale ed ascensore comuni; si compone di ingresso-disimpegno, tre stanze e servizio igienico con antibagno, e con annesso locale cantina al piano inter-

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 Cod. Fiscale Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 86,00

E' posto al piano; Terzo

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità di cui trattasi si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Pag. 111 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

	***	Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017
Esiste impianto elettrico	SI	
Lance to the state of the state	4	

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	
zione	Si .

# Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	St	
Esistenza carri ponte	SI	1

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	SI
<u> </u>	

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

	•	86,00		82,00
Cantina p1S	sup reale lorda	8,00	0,50	4,00
	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferia/Industriale Apuana Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300 Valore di mercato max (€/mq): 1800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mer-

Ver. 3.0 Fdicom Finance sri . - 151 ; TV

cato in base alla comparazione con altri beni similari.

# 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 Massa:

Agenzie immobiliari e/o osservatori dei mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

## 8.3 Valutazione corpi:

# UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131,200,00,

Destinazione Supe			alore Complessivo
Ufficio p3	78,00	€ 1.600,00	€ 124.800,00
Cantina p1S	4,00	€ 1.600,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa par	ametrica del corpo		€ 131.200,00
Valore corpo	as W		€ 131.200,00
Valore Accessori	•		€0,00
Valore complessive intere			€ 131.200,00
Valore complessivo diritto e quo	ota		€ 131,200,00

## Riepilogo:

ID.	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
UFFICIO	Uffici e studi pri- vati [A10]	82,00	€ 131.200,00	€131.200,00

# 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

14 - 17 T

Spese per variazione catastale

€ -500,00

# 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

£130.700,00

trova:

Prezzo di vendita dei lotto nello stato di "libero":

€0,00

## Lotto: 015 - UFFICIO

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:

Pag. 113 Ver. 3.0 Edicom Finance srl Identificativo corpo: UFFICIO.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza nº 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Section .

ure er

112, particella 189, subalterno 43, indirizzo Via Massa Avenza, piano 4, comune Massa, categoria A/10, classe 3, consistenza vani 2,5, superficie mg 53, rendita € Euro 720.46 Confini: Corridoio comune di cui al subalterno 3, aria su corte comune di cui al subalterno 1 e beni di cui ai subalterni 42 e 62, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Cod. Fiscale

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianaleîndustriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

#### 3. STATO DI POSSESSO:

contratto di locazione stipulato in data 15/03/2013 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile e scadenza in data 14/03/2019. Registrato il 08/05/2013.

Il contratto di locazione è opponibile alla procedura in quanto registrato in data 08/05/2013 antecedente la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 13/10/2017. Il canone di locazione non è da ritenersi vile.

> Pag. 114 Edicom Finance srl

4.	VINCOL	ED ONER!	GUIRIDICE

- 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 conjugale:

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 annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 6.000.000; Importo capitale: € 3.000.000.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro di <u>Caralle di Paschi Di Siena Spa</u> Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606.

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:

> Pag. 115 Ver. 3.0 Edicom Finance srt

75.7

10 - 33 g m

10 3 3 3 4 4

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

1.11

are giley

2062 (A.)

Military P

u wine

2037.5

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 450 circa Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: 11,51

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI 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 ueno scario.
Avvertenze ulteriori: Non specificato Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi. Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla atto di compravendita notalo a rogito notalo Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. 1995382 DEL 25-11-1995 (in alcuni atti citata con N. 6925 del 28-11-1995)

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: VARIANTI ALLA C.E. N. 91-8-07 DEL 08-08-1991

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.

#### 7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

## 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità:

# Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto UFFICIO

Unità ad uso ufficio ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale Il Frigido", è costituito

Pag. 116 Edicom Finance srl

## Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

----

garaga kansa Karaga kansa

da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima è posta al piano quarto cui si accede tramite scale ed ascensore comuni; si compone di due stanze e servizio igienico con antibagno.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 Piena proprietà
Cod. Fiscale
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 50,00 E' posto al piano: Quarto L'edificio è stato costruito nel; 1995 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'unità di cui trattasi si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

## Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

	78.00	
Esiste impianto elettrico	SI	

#### Condizionamento e climatizzazione:

1	Esiste impianto di condizionamento o climatizza»	~:	
	zione	51	

## Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	10	

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalent	te
Ufficio p4	sup reale lorda	- 50,00	1,00	50,0	00

Pag. 117 Ver. 3.0 Edicom Finance sri 

Rapp	orto di stima	Esecuzione l	immobiliare - n. :	138 / 2017
50,00				50,00

. Avy<del>der</del>

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1300 Valore di mercato max (€/mq): 1800

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

#### 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari Valutazioni O.M.I..

## 8.3 Valutazione corpi:

## UFFICIO. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80,000,00.

Destinazione Supe			ilore Complessivo
Ufficio p4	.50,00	€1.600,00	€ 80,000,00
Stima sintetica comparativa par	ametrica del corpo		€ 80.000,00
Valore corpo	Ayl .		€,80.000,00
Valore Accessori			€0,00
Valore complessivo intero	\$ 5		€ 80.000,00
Valore complessivo diritto e que	ota		€80.000,00

Pag. 118 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

viehnogo:				
10	Immobile	Superficie Lordo	Malora intero me	Valore diritto e
10	mnaoone			, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	1 200	dia ponderale	auota
UFFICIO	Uffici e studi pri	50.00	€ 80.000,00	€ 80.000,00
0711010	1 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10 10	/		
1	vati [A10]	1-	1	Çeti w

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0.00

. ئونىنىيە

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€80.000,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

## Lotto: 016 - MAGAZZINO

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: MAGAZZINO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza nº 2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

, fogli-

do 112, particella 189, subalterno 57, indirizzo Via Massa Avenza, piano S1, comune Massa, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 18, superficie mq 21, rendita € Euro 39,04 Confini: Corridolo comune di cui al subalterno 3 e beni di cui ai subalterni 14 e 18, tutti del mappale 189.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000

Piena proprietà

Cod. Fiscale Eventuali comproprietari:

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale, per quanto riguarda la parte più bassa dell'unità, è stata riportata l'altezza errata di mt. 2,40 mentre quella rilevata risulta essere mt. 1,85.

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

Non specificato

# 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco di-

كحيفها إدفقات

Edicom Finance srl

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 138 / 2017

stante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

#### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dal 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:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e proyv. d'assegnazione casa confugale:

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 annotata a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro Contr

## 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di <u>BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA</u> contro ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;

> Pag. 120 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

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: € 50 circa
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: 1,21
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
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

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: con sede in Massa proprietario/i ante ventennio ad oggi. Il terreno con il soprastante fabbricato in corso di costruzione all'epoca (poi ultimato di cui è parte anche l'unità in trattazione) è pervenuto alla con atto di compravendita notaio a rogito notaio Carmelo La Rosa in data 05/03/1993 rep. n. 21222/6184, registrato a Massa in data 23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: D.I.A. N. 1995382 DEL 25-11-1995 (in alcuni atti citata con N. 6925 del 28-11-1995)

Intestazione:

Tipo pratica; Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)

Per lavori: VARIANTI ALLA C.E. N. 91-8-07 DEL 08-08-1991

NOTE: L'attestazione di abitabilità/agibilità è stata depositata in data 06-07-2004 prot. 32153.

## 7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Pag. 121 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

17-24-1-4

. .

Nessuna.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Unità ad uso magazzino ricompresa in un complesso immobiliare posto in angolo tra la Via Massa Avenza e la Via Dorsale. L'intero edificio con area di pertinenza, denominato "Centro Direzionale Il Frigido", è costituito da un piano scantinato ad uso locali accessori, da un piano terra ad uso negozi e dai cinque piani soprastanti ad uso uffici.

L'unità in stima è posta al piano scantinata (interrato) cui si accede tramite scale ed ascensore comuni e si compone di un unico locale ad uso cantina/magazzino.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 d

Piena proprieta

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 20,00

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1995

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00/1,85

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico SI

Pag. 122 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO	

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o clim	atizza-	NO
zione		

# Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

1	Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO		
1				1

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine. Il prezzo unitario tiene conto del fatto che una parte del locale ha una altezza interna di mt. 1,85 ca.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino p1S	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00
				·

## Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 600. Valore di mercato max (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: 8.1 Criterio di stima:

Pag. 123 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

#### Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

## 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

#### 8.3 Valutazione corpi:

## MAGAZZINO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8,000,00.

Destinazione Su			lore Complessivo
Magazzino p1S	20,00	€ 400,00	€8.000,00
Stima sintetica comparativa p		€8.000,00	
Valore corpo	in the second		ુ€ 8.000,00
Valore Accessori		<b>60,00</b> € 0,00	
Valore complessive intere		€ 8.000,00	
Valore complessivo diritto e quota			€ 8,000,00

Riepilogo

mehnoso.				
<b>JD</b>	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
MAGAZZINO	Magazzînî e localî	20,00	€ 8.000,00	€ 8,000,00
	di deposito [C2]			2.1

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

ing magaping and a

ne skrif

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€8.000,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

Beni in **Massa (MS)** Località/Frazione **Zona Indusriale Apuana** Via Massa Avenza n° 10

Lotto: 017 - NEGOZIO

Pag. 124 Var. 3.0 Edicom Finance sri 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: NEGOZIO.

Negozio [N] sito in Massa (MS) frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza nº 10 Identificato al catasto Fabbricati

Intestazione:

do 112, particella 116, indirizzo Via Massa Avenza n° 8, piano 15T-1-2, comune Massa, categoria C/1, classe 3, consistenza mq 1320, superficie mq 1458, rendita € Euro 16.088,66 Confini: Via Massa Avenza e beni di cui al mappali 73, 72, 188, 85, 63, 105, 235 e 217.

Quota e finologia del diritto

1/1,

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto per la tamponatura di una loggia al piano terra ed una diversa distribuzione degli spazi interni riguardanti il fabbricato principale, Inoltre non è rappresentata la tettola posta lungo il confine lato ponente del compendio in adiacenza al magazzino le cui aperture esterne differiscono dalla planimetria in atti.

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e Docfa per variazione catastale

Identificativo corpo: TERRENO.

sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza - Via Dor-

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

SEMIN ARBOR, classe 2, superficie ca-

tastale MQ: 220, reddito dominicale: € Euro 1,48, reddito agrario: € Euro 0,51

<u>Confini:</u> Confina con beni di cui alle p.lle 116, 189 e 235 tutte del foglio 112 del Comune di Massa.

Quota e tipologia del diritto

1000/100

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Pag. 125 Ver. 3.0 Edicom Finance sri -3024

- 1141 - 1172

gegeser

1.5147

ا المراقع والمارية

100

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto comparcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: NEGOZIO Negozio [N] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza nº 10 Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: TERRENO sito in Massa (MS), Via Massa Avenza - Via Dorsale 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:

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:

Vedi risposta al punto 2 delle note tecniche allegate di cui si è tenuto conto nella valutazione finale.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna,

- 4.2.2 Pignoramenti:
  - Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro Immobi-

Pag., 126 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

#### Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

liare Apuana Srl; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 11/09/2017 ai nn. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606; Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Massa in data 11-09-2017 rep. 2529/2017 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606;

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

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:

Identificativo corpo: NEGOZIO sito in Massa (MS), Via Massa Avenza - Via Dorsale Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Millesimi di proprietà: Non specificato Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI 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.1gs: 42/2004; Non specificato Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: TERRENO
sito in Massa (MS), Via Massa Avenza - Via Dorsale
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Pag. 127 Ver. 3.0. Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato Avvertenze ulteriori: Non specificato

#### 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

data 27/03/2008 ai nn. 3232/2116.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

Titolare/Proprietario:

23/03/1993 al n. 236 ed ivi trascritto in data 10/03/1993 reg. gen. n. 1825 reg. part. n. 1409.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Negozio [N] sito in Massa (MS),

Numero pratica: Concessione Edilizia n. 81-7-30 del 05-08-1981

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO-ESPOSIZIONE

Presentazione in data 03/03/1981 al n. di prot. 6207

Rilascío in data 05/08/1981 al n. di prot. 81-7-30

NOTE: La suddetta concessione è stata ritirata in data 23-02-1982 e si riferisce all'edificio principale.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

Negozio [N] sito in Massa (MS),

Numero pratica: Domanda di condono edilizio pratica n° 4500/85 presentata in data 03-04-1986 Intestazionez

Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori. Realizzazione di tettole e di manufatti ad uso magazzino, e per opere in difformità alla C.E. n. 81-7-30 del 05-08-1981 relativa all'edificio principale.

Presentazione in data 03/04/1986 al n. di prot. 12542

L'importo è stato saldato? NO.

NOTE: La domanda di condono è ancora in corso di definizione (in data 08-06-1991 sono stati integrati dei documenti).Dall'analisi della documentazione presentata in Comune si può desumere, con il beneficio d'inventario, che la somma a saldo per oblazione ed oneri concessori sia di € 135.000 circa.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

#### Negozio [N] sito in Massa (MS),

Numero pratica: Domanda di condono edilizio pratica nº 11753/95 presentata in data 01-03-1995 atario e legale rappresentante della Società

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Tamponatura di loggia e veranda esistente relative all'edificio principale oltre modifiche alle aperture esterne, realizzazione di tettoia nel lato ponente della proprietà e materializzazione di parte Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 7197

L'importo è stato saldato? NO.

NOTE: La domanda di condono è ancora in corso di definizione.Dall'analisi della documentazione pre-

Pag. **128** Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

sentata in Comune si può desumere, con il beneficio d'inventario, che la somma a saldo per oblazione ed oneri concessori sia di € 17.000 circa.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

## 7.1 Conformità edilizia:

Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzazione di tettola a sbalzo in aderenza al fabbricato principale nel lato mare per quasi tutta la lunghezza della facciata. Realizzazione di piccolo we sul confine lato ponente della proprietà ed all'Interno del perimetro della tettola. Realizzazione di alcune pareti divisorie ed una diversa distribuzione degli spazi interni nel fabbricato principale. Realizzazione di scaletta esterna di accesso al piano seminterrato. Alcune difformità dal titolo edilizio originario (C.E. n. 81-7-30 del 5-8-1981) e non menzionate nelle due domande di condono edilizio presentate.

Regolarizzabili mediante: Le opere interne con CILA tardiva; le altre opere, se non rientrano come epoca di realizzazione nei termini delle domande di condono edilizio presentate, mediante la rimessa in pristino salvo la possibilità di regolarizzarle con l'accertamento di conformità in sanaforia.

Note generali sulla conformità: IMPORTANTE:

La stima dei costi a saldo per oblazione ed oneri concessori delle due domande di condono edilizio ancora da definire non comprende eventuali oneri per cambio di destinazione d'uso.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

## 7.2 Conformità urbanistica:

Negozio [N]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Zona omogenea:	Aree di Bordo (miste - attrezzature) 310
Norme tecniche di attuazione:	Art. 15
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
Zona omogenea:	Perimetro del Consorzio

Pag, **129** Ver, 3,0 dicom Finance sri

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

	Z.I.A.:Industriale/Artigianale
Norme tecniche di attuazione:	Artt. 46-52

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: L'area ricade in ambito di Sito Inquinato di competenza della Regione Toscana ai sensi del D.M. n° 312 del 29/10/2013.

Dati precedenti relativi ai corpi: TERRENO

#### Descrizione: Negozio [N] di cui al punto NEGOZIO

Compendio immobiliare con accesso diretto dalla Via Massa Avenza costituito da un edificio principale già ad uso esposizione e vendita di pavimenti-rivestimenti ed arredo bagno (sede dell'attività della ditta "Galleria della Ceramica" ora cessata), da un manufatto distaccato ad uso magazzino e da tettoie ad uso deposito materiale di cui una con sottostante locale ad uso magazzino, il tutto corredato da area esterne di pertinenza esclusiva.

Il fabbricato principale, fronteggiante la Via Massa Avenza, si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; si compone al piano terra rialzato di atrio d'ingresso esterno coperto, ampio locale ad uso esposizione al cui interno sono stati ricavati degli spazi delimitati da infissi con vetrate, disimpegno, due uffici di cui uno con bagno all'interno, servizio igienico, archivio, rip./contatori e spogl./armadietti; al piano primo di ampio locale ad uso esposizione, di stanza ad uso ufficio, disimpegno e due servizi igienici, al piano secondo di ampio locale ad uso esposizione, servizio igienico e ripostiglio ed al piano seminterrato di locale esposizione, due locali magazzino e locale motori; il collegamento tra i piani avviene tramite scale interne e la dotazione di montacarichi interno; il piano primo e secondo sono accessibili anche tramite una scala esterna coperta mentre l'accesso al piano seminterrato può avvenire anche mediante rampa carrabile e piccola scala esterna; il piano terra rialzato è accessibile anche tramite scivolo.

A corredo dell'edificio principale troviamo nella zona retrostante un manufatto ad uso magazzino, che si sviluppa su due piani fuori terra con il primo piano accessibile solo dall'esterno tramite scala in ferro, una adiacente tettoia posta nel lato mare e lungo il confine di ponente della proprietà e altra tettoia di dimensioni molto più grandi che si sviluppa, in parte adiacente l'edificio principale, dal confine monti al confine mare della proprietà e lungo il confine di levante e sotto la quale insiste un locale ad uso magazzino in solo piano terreno.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d Cod

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 2.967,00

E' posto al piano: 1S-T-1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1982 circa ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 circa

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Pag. 130 Ver. 3.0 Edicom Finance srl Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'edificio principale si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il manufatto ad uso magazzino su due plani fuori terra si trova allo stato grezzo privo di ogni finitura e con il solo impianto elettrico.

#### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

## Impianto elettrico:

	<del></del>		1
Esiste impianto elettrico	SI		
ł		district of the second	

## Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO

## Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza- zione	SI	17 to

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

#### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
ESISTORO SCATICRI DOCETZIANNETICE DETICONI	110
***************************************	i i

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali comprensive dei muri perimetrali. Per le tettole si è utilizzata la superficie esterna dei montanti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
Fabbricato ad uso e- spositivo p. T-1-2	sup reale lorda	1.050,00	1,00	1.050,00
Fabbricato ad uso ma- gazzino p. 1S	sup reale lorda	350,00	0,50	175,00
Manufatto ad uso ma- gazzino p. T-1	sup reale lorda	195,00	1,60	2195,00
Tettoie piano terra compreso locale ma- gazzino sottostante	superf. esterna lorda	1.320,00	1,00	1.320,00
Balconi-loggie fabbri- cato principale	superf. esterna lorda	52,00	0,25	13,00
		2.967,00		2.753,00

Pag. 131 Ver. 3.0 Edicom Finance srt

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Periferica/Industriale Apuana Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozio

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100 Valore di mercato max (€/mq): 1700

# Descrizione: di cui al punto TERRENO

Presella di terreno di fatto unita al complesso immobiliare di cui al mapp. 116 con accesso dalla Via Massa Avenza. E' possibile accedere al terreno anche dalla Via Dorsale tramite la corte condominiale di cui alla p.lla 189 sub. 1 tutte del foglio 112 di Massa.

#### 1. Quota e tipologia del diritto 1000/1000 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 220,00

Impianti:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff,	Superficie equivalente
Terreno	sup reale netta	220,00	1,00	220,00
		220,00		220,00

Pag, **132** Ver, 3.0 Edicom Finance srl

# 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

## 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari Valutazioni O.M.I..

#### 8.3 Valutazione corpi:

## NEGOZIO, Negozio [N]

Stima sintetica comparativa p	arametrica (sempiiti	cata) e 2.067.000,00.	A.
Destinazione Supe	erficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Fabbricato ad uso e- spositivo p. T-1-2	1.050,00	€ 1.500,00	€ 1.575,000,00
Fabbricato ad uso ma- gazzino p. 1S	175,00	€ 1.500,00	€ 262,500,00
Manufatto ad uso ma- gazzino p. T-1	195,00	€ 400,00	€78,000;00
Tettoie piano terra compreso locale ma- gazzino sottostante	<b>1.320,00</b>	€100,00	€132.000,00
Balconi-loggie fabbrica- to principale	13,00	€ 1.500,00	€19,500,00
Stima sintetica comparativa pa	rametrica del corpo		€ 2.067.000,00
Valore corpo			€ 2.067.000,00
Valore Accessori			€0,00
Valore complessivo intero			€ 2,067,000,00
Valore complessivo diritto e qu	ota 🦠		€ 2,067,000,00

## TERRENO.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.500,00.

Destinazione Si	iperficie Equivalente Vo	ilore Unitario Va	lore Complessivo
Terreno	220,00	€ 25,00	€ 5,500,00
Stima sintetica comparativa	parametrica del corpo		€ 5.500,00
Valore corpo			€ 5.500,00
Valore Accessori	HAT IN		€0,00
Valore complessivo intero	世界		€ 5.500,00
Valore complessivo diritto e	quota		€ 5.500,00

Ver. 3.0.

Riepilogo:

-	ın	tmmobile		Superficie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
1					dio ponderale	auota
						€ 2.067.000,00
	NEGOZIO.	Negozio [N]	- 1	2.753,00	€2,067.000,00	
1	TERRENO			220,00	€ 5,500,00	€ 5.500,00
- 1	1 Charles And	t				<u></u>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Saldo oblazione ed oneri concessori delle due domande di condono edilizio ancora da definire compreso spese tecniche. € -180.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni di cui sopra:

€1.892.500,00

Valore deprezzato nella misura del 15% per le problematiche relative all'eventuale demolizione anche di parti strutturali dell'edificio principale come meglio riportato nelle allegate note tecniche di risposta alle osservazioni di parte esecutata. €1.608.625,00 Prezzo base d'asta del lotto (arrotondato lievemente): €1.600.000,00

Beni in **Massa (MS)** Località/Frazione **Zona Industriale Apuana** Via Massa Avenza n° 3-4

# Lotto: 018 - N° 3 UNITA' ABITATIVE CON MANUFATTI E TERRENO CIRCOSTANTE

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: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS) frazione: Zona Indusriale Apuana, Via Massa Avenza n° 3

Identificato al catasto Fabbricati:

intestazione:

Confinî: Via Massa Avenza e beni di cui al mappali 116, 105, 63, 231 subalterno 1 e 235 subalterno 2.

Note sulla conformità catastale: L'unità mappale 214 sub. 2 risulta graffata al mappale 217 ed al mappale 235 subalterno 1.La prima parte dello stradello di accesso da Via Massa Avenza (mapp. 217) risulta già di fatto sede stradale per circa ml. 6,00.

Quota e tipologia del diritto

1/1

Pag. **134** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

#### Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La prima parte dello stradello di accesso da Via Massa Avenza (mapp. 217) risulta già di fatto sede stradale per circa mi, 6,00. Regolarizzabili mediante: Tipo di frazionamento al Catasto Terreni e Docfa di variazione al Catasto Fabbricati

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito în Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza n° 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

categoria A/3, classe 1, consistenza vani 5, superficie mq 90, rendita € Euro 232,41 Confini: Beni di cui al subalterno 2 del mappale 239 e subalterno 2 del mappale 235.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza snc

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

categoria A/3, classe 1, consistenza vani 2, superficie mq 24, rendita € Euro 92,96 Confini: Beni di cui al subalterno 1 del mappale 239 e subalterno 2 del mappale 235.

Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: MANUFATTO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza sno

Note: Il manufatto risulta ancora al Catasto Terreni quale fabbricato rurale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Confini: Beni di cui al subalterno 1 del mappale 235.

Pag. 135 Ver. 3.0 licom Finance sri

1, e30**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: MANUFATTO,

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza sno

Note: Il manufatto risulta ancora al Catasto Terreni quale fabbricato rurale.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Confini: Beni di cui al subalterno 1 del mappale 235.

Quota e tipología del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: MANUFATTO.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Zona Industriale Apuana, Via Massa Avenza snc

Note: Il manufatto risulta ancora al Catasto Terreni quale fabbricato rurale.

identificato al catasto Terreni:

Intestazione:

Confini: Beni di cui al subalterno 1 del mappale 235.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ln

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il manufatto è riportato ancora al Catasto Terreni quale fabbricato rurale ed inoltre una parte della consistenza in mappa risulta di fatto

Regolarizzabili mediante: Tipo Mappale e Docfa

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

Non specificato

Pag. 136 Ver. 3.0 dicom Finance sri

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare si trova nelle vicinanze del centro commerciale "maremonti" (Carrefour) e poco distante dal casello autostradale di Massa. La zona è in prevalenza a destinazione artigianale-industriale con presenza anche di attività commerciali.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista artigianale/commerciale/industriale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza nº 3 Occupato da Il fabbricato si presenta in completo stato di abbandono.

Note: L'immobile risultà di fatto occupato da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Identificativo corpo: ABITAZIONE Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza nº 4 Occupato da TERZI SOGGETTI

Note: L'abitazione risulta di fatto occupata da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Identificativo corpo: ABITAZIONE Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza sno Occupato da TERZI SOGGETTI

Note: L'immobile risulta di fatto occupato da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Identificativo corpo: MANUFATTO ,, Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza sno Occupato da TERZI SOGGETTI

Note: Il manufatto risulta di fatto occupato da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Identificativo corpo: MANUFATTO
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (M5), Via Massa Avenza sno
Occupato da TERZI SOGGETTI

Note: il manufatto risulta di fatto occupato da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Pag. 137 Ver. 3.0 Edicom Finance srl Identificativo corpo: MANUFATTO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza snc

Occupato da TERZI SOGGETTI

Note: il manufatto risulta di fatto occupato da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

## 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 pregiudizievali:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa conlugale:

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:

Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

in data 13/10/2017 ai nn. 9089/6606. Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e ABITAZIONE e ABITAZIONE e MANUFATTO e MANUFATTO

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

Pag. **138** Ver. 3.0 Edicom Finance sri

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE: Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: ABITAZIONE
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Tutti gli immobili costituenti il lotto 18 risultano di fatto occupati da terzi

Avvertenze ulteriori: Tutti gli immobili costituenti il lotto 18 risultano di fatto occupati da terz soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Identificativo corpo: ABITAZIONE
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza snc
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Tutti gli immobili costituenti il lotto 18 risultano di fatto occupati da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Identificativo corpo: ABITAZIONE
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza sno
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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: Tutti gli immobili costituenti il lotto 18 risuftano di fatto occupati da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

Identificativo corpo: MANUFATTO
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza sno
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Pag. 139 Ver. 3.0 Edicom Finance sri Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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: Tutti gli immobili costituenti il lotto 18 risultano di fatto occupati da terzi

soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

# Identificativo corpo: MANUFATTO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza sno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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: Tutti gli immobili costituenti il lotto 18 risultano di fatto occupati da terzi

soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

#### Identificativo corpo: MANUFATTO

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via Massa Avenza sno

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO 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: Tutti gli immobili costituenti il lotto 18 risultano di fatto occupati da terzi soggetti che ne rivendicano da anni l'intervenuto usucapione.

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

## 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Pag. **140** Ver. 3.0 Edicom Finance sil

Rapporto di stima Esecuzione immobiliare - n. 138 / 2017

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sul cortile (mapp. 235 sub. 1) insistono delle strutture di tipo precario (facilmente rimovibili) di natura abusiva.

Regolarizzabili mediante: Rimozione

Note sulla conformità edilizia: Sulla scorta dei rilievi aerofotogrammetrici è presumibile e ragionevole affermare che la costruzione risulta anteriore al 1 settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Sulla scorta dei rilievi aerotogrammetrici è presumibile e ragionevole affermare che la costruzione risulta anteriore al 1 settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità edilizia: Sulla scorta dei rilievi aerotogrammetrici è presumibile e ragionevole affermare che la costruzione risulta anteriore al 1 settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzîni e locali di deposito [C2]

Note generali sulla conformità: Sulla scorta dei rilievi aerotogrammetrici è presumibile e ragionevole affermare che la costruzione risulta anteriore al 1 settembre 1967. Dati precedenti relativì ai corpi: MANUFATTO

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità edilizia: Sulla scorta dei rilievi aerotogrammetrici è presumibile e ragionevole affermare che la costruzione risulta anteriore al 1 settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: MANUFATTO

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Sulla scorta dei rilievi aerotogrammetrici è presumibile e ragionevole affermare che la costruzione risulta anteriore al 1 settembre 1967.

Dati precedenti relativi ai corpi: MANUFATTO

7.2 Conformità urbanistica:

Pag. 141 Ver. 3.0 Edicom Finance srl Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: MANUFATTO

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: MANUFATTO

Magazzinî e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Nessuna.

Dati precedenti relativi ai corpi: MANUFATTO

Pag. **142** Ver. 3.0

## Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE

Vetusta casa di abitazione su due piani fuori terra (in aderenza ad altra unità) che si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, praticamente in completo stato di abbandono e con alcuni elementi strutturali danneggiati.

L'unità immobiliare si compone di due vani a piano terra e due vani al piano primo collegati internamente da vano scale centrale oltre servizio igienico al piano mezzanino con accesso dai ballatoio delle scale e tre accessori esterni al piano terra ad uso ripostiglio, il tutto corredato da cortile pertinenziale (mapp. 235 sub. 1). L'accesso dalla Via Massa Avenza avviene tramite lo stradello di proprietà (mapp. 217).

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 128,00

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, praticamente in completo stato di abbandono e con alcuni elementi strutturali danneggiati.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Il fabbricato si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione, praticamente in completo stato di abbandono e con alcuni elementi strutturali danneggiati.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff.	Superficie equivalente
200		reale/potenziale		
Abitazione p. T-1	sup reale lorda	105,00	1,00	105,00
Accessori p. T-1	sup reale lorda	23,00	0,60	13,80
h	1	128,00		118,80
	-			

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Pag. 143 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

af Adrin

Zona: Periferica/Industriale Apuana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100 Valore di mercato max (€/mq): 1500

#### Accessori

ABITAZIONE

1. Cortile

Valore a corpo: €0

Note: Sul cortile (mapp. 235 sub. 1) insistono delle strutture di tipo precario (facilmente rimovibili) di natura abusiva. L'incidenza del cortile è già

ricompresa nella valutazione del fabbricato.

# Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE

Vetusta casa di abitazione su due piani fuori terra (in aderenza ad altra unità) che si compone al piano terra da soggiorno, cucina e scala interna di accesso al piano primo dove troviamo due stanze, disimpegno e servizio igienico.

# 1. Quota e tipologia del diritto.

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 89,00

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40-2,75

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Mediocre (riferito al fabbricato)

Condizioni generali dell'immobile: L'abitazione al suo interno si presenta in normale stato di conservazione e manutenzione.

### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

# Impianto elettrico:

	implanto ciotarios		
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
4	Esiste impianto elettrico	SI	
		1	

### Riscaldamento:

***************************************		 
1	Ct	
Esiste impianto di riscaldamento	3	
marage unbetter at moonen		

Pag. 144 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	NO
zione	No Agrantia

# Impianto antincendio:

Esiste implanto antincendio	NO	

### Ascensori montacarichi e carri ponte:

, 200110011		
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO	
Esistenza carri ponte	NO SA	

### Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione p. T-1	sup reale lorda	89,00	1,00	89,00
		* 89,00		89,00
				-,

# Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Perifierica/Industriale Apuana
Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100 Valore di mercato max (€/mq): 1550

Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE

Porzione di vetusta casa composta al piano terra da un vano e adiacente servizio igienico (sottoscala) con

Pag. 145 Ver. 3.0 com Finance sri

accesso dall'esterno, e da altro vano distaccato (non comunicante) con terrazza soprastante accessibile tramite scala esterna.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 55,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40-2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Mediocre (riferito al fabbrica

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

			2
		1	
- 3		l c:	
- 1	Esiste impianto elettrico	1 31	
	ESISTE HIDIBITED ELECTRICO	, ····	ŧ
	,		

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale		Superficie equivalente
Locali p.T	sup reale lorda	35,00	1,00	35,00
Terrazza p.1	sup lorda di pavi-	20,00	0,25	5,00
		55,00		40,00

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

Manufatto ex-rudere in plano terreno ad uso magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

Pag. 145 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

- 1969 y -- 1

11000

1/1 c.
Events emproprietali:

Superficie complessiva di circa mq 13,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

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

Stato di manufenzione generale: mediocre

Implanti:

Nessuno

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro		rficie itenziale	Coeff;	Superficie equivalente
Magazzino p.T	sup reale lorda		13,00	1,00	13,00
			13,00		13,00
		1			

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

Manufatto ex-rudere in piano terreno ad uso magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1/

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 16,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30/2,60

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Impianti:

Pag. **147** Ver. 3.0

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino p.T	sup reale lorda	16,00	1,00	16,00
		16,00		16,00

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

Manufatto ex-rudere in piano terreno ad uso we-magazzino.

1. Quota e tipologia del diritto

-/--

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 8,00

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1967

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50/2,85

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Implanti:

## Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
Magazzino p.T	sup reale lorda	8,00	1,00	8,00
<del></del>	· .	8,00		<u> </u>

Pag, **148** Ver. 3.0 Edicom Finance sri

and the second

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

### 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 Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali

Siti immobiliari

Valutazioni O.M.I..

### 8.3 Valutazione corpi:

## ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cortile

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.280,00.

Destinazione Superj	ficie Equivalente V	alore Unitaria 💎 🗸 🗸	lore Complessivo
Abitazione p. T-1	105,00	€ 600,00	€ 63.000,00
Accessori p. T-1	13,80	€ 600,00	€ 8,280,00
Stima sintetica comparativa para	metrica del corpo		€ 71.280,00
Valore corpo			€ 71.280,00
Valore Accessori			€0,00
Valore complessivo intero			€ 71.280,00
Valore complessivo diritto e quot			€71.280,00

## ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.100,00.

Destinazione Sup	erficie Equivalente Vi	alore Unitario Va	lore Complessivo
Abitazione p. T-1	89,00	€ 900,00	€ 80,100,00
Stima sintetica comparativa pa	rametrica del corpo		€80.100,00
Valore corpo			€ 80.100,00
/alore Accessori	•		€0,00
/alore complessivo intero			€ 80.100,00
Valore complessivo diritto e qu	iota		€ 80,100,00

### ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente Valo	re Unitario Vi	ilore Complessivo
Locali p.T	35,00	€700,00	€ 24.500,00
Terrazza p.1	5,00	€ 700,00	€.3.500,00

Pag. **149** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

, programe

1 00 mm 1 mm

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.000,00
Valore corpo	€ 28.000,00
Valore Accessori	€0,00.
Valore complessivo intero	€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€.28.000,00

## MANUFATTO, Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.200,00.

	Superficie Equivalente V		lore Camplessiva
Magazzino p.T	13,00	€ 400,00	€ 5.200,00
Stima sintetica comparativa	parametrica del corpo		€ 5.200,00
Valore corpo			€ 5.200,00
Valore Accessori	Aug 15	,	€0,00
Valore complessivo intero	,		€ 5.200,00
Valore complessivo diritto	e quota		€ 5.200,00

## MANUFATTO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.400,00.

Destinazione Su	perficie Equivalente Vo	ilore Unitario Val	ore Complessivo
Magazzino p.T	16,00	€ 400,00	€ 6.400,00
Stima sintetica comparativa p	parametrica del corpo		€ 6,400,00
Valore corpo	·		€ 6,400,00
Valore Accessori			€0,00
Valore complessivo intero			€ 6.400,00
Valore complessivo diritto e	quota		€ 6.400,00

## MANUFATTO. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.200,00.

Destinazione Sur	erficie Equivalente Vo	ilore Unitaria Va	ilore Complessivo
Magazzino p.T	8,00	€ 400,00	€ 3.200,00
Stima sintetica comparativa pa	arametrica del corpo		€ 3.200,00
Valore corpo			€ 3.200,00
Valore Accessori			€0,00
Valore complessivo intero			€3,200,00
Valore complessivo diritto e qu	uota		€ 3.200,00

## Riepilogo:

10	Immobile	Superficie Lorda	Valore Intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Cor- tile	118,80	€71.280,00	€ 71.280,00
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	89,00	€ 80.100,00	€ 80.100,00
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	40,00	€ 28.000,00	€28,000,00
MANUFATTO	Magazzini e locali di deposito [C2]	13,00	€ 5.200,00	[∞] € 5.200,00
MANUFATTO	Magazzini e locali	16,00	€ 6.400,00	€ 5.400,00

Pag. **150** Ver. 3.0 Edicom Finance sri

- 1900 m.

	di deposito [C2]			
MANUFATTO	Magazzini e locali	8,00	€ 3.200,00	€ 3.200,00
	di deposito [C2]	:		

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

allian

Spese per pratiche catastali e per rimozione strutture precarie di natura

€ -5.000,00

abusiva relative al cortile mapp. 235 sub. 1... Spese per pratiche catastali relative al manufatti mapp. 66-67-68

€ -2.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€186.680,00

trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€0,00

3 250

Beni in Bagnone (MS) Località/Frazione Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo

# Lotto: 019 - N° 6 UNITA' IMMOBILIARI IN EDIFICIO IN COMPLETO STATO DI ABBANDONO

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: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

Bagnone, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq 88, rendita € Euro 185,92 Confini: Corridoio comune di cui al subalterno 148, aria su corte comune e beni di cui al subalterno 159 del mappale 230.

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

Pag. 151 Ver. 3.0 Edicom Finance sri

: (1515) (1515) - (1515) (1515)

ار داده در داده در <del>در داد</del>ه

63, particella 230, subalterno 168, indirizzo Località Cà da Monti, interno 40, piano 2, comune Bagnone, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 3, superficie mq 88, rendita € Euro 185,92 Confini: Corridolo comune di cui al subalterno 149, aria su corte comune e beni di cui al subalterno 167 del mappale 230.

Quota e tipologia del diritto
1/1 d

<u>Eventuali comproprietari:</u>
Nessuno

Identificativo corpo: ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

6

8

Sonoriyo, Siasse 1, consistenza vani 5,5, supernice inq os, renora 2 Euro 540,86

Confini: Corridolo comune di cui al subalterno 149, aria su corte comune e beni di cui al subalterno 257 del mappale 230.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione:

te

te

mappale 230.

Quota e tipologia del diritto
1/1 di

Eventuali comproprietari:

Identificativo corpo: CANTINA.

Nessuno

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

Pag. 152 Ver. 3,0 Edicom Finance sri Confinii: Corridoio comune di cui al subalterno 58 e beni di cui al subalterni 257 e 258, tutti del mappale 230.

Quota e tipologia del diritto

1/14

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificativo corpo: CANTINA.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo

20,000

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione

tegoria C/2, classe 9, consistenza mq 3, superficie mq 3, rendita € Euro 14,10 Confini: Corridolo comune di cui al subalterno 117 e beni di cui al subalterni 92 e 94, tutti del mappale 230.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Eventuali comproprietari: Nessuno

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

La località ove è sito lo stabile che ricomprende i corpi in stima dista circa 2 km. dalla strada provinciale che collega Bagnone alla vicina Villafranca in Lunigiana; la si raggiunge, senza poche difficoltà, percorrendo una ripida e tortuosa strada privata, che allo stato attuale è di difficile transito in quanto sconnessa, sterrata, priva di ogni segnaletica ed invasa dai rovi.

Caratteristiche zona: Isolata normale

Area urbanistica: Montana a traffico assente con parcheggi Assenti.

Servizi presenti nella zona: Non specificato Servizi offerti dalla zona: Non specificato Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato Importanti centri limitrofi: Non specificato Attrazioni paesaggistiche: Non specificato Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnone (MS),

Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di ab-

Pag. **153** Ver. 3.0

Edicom Finance sel

AND STATE

10737M

bandono

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnone (MS),

Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di ab-

Identificativo corpo: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnone (MS),

Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di ab-

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnone (MS),

Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di abbandono

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnone (MS),

Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di ab-

Identificativo corpo: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnone (MS),

Altro L'intero condominio di cui fa parte l'unità da periziare si presenta in completo stato di abbandono

- 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 proviv. 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:

Pag. 154 Ver. 3.0

### 4.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEL PASCHI DI SIENA SPA

13/10/2017 ai nn. 9089/6606.

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e ABITAZIONE e ABITAZIONE e CANTINA e CANTINA

### 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:

Identificativo corpo: ABITAZIONE
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnone (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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

Identificativo corpo: ABITAZIONE
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnone (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Pag. **155** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

winder.

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. Igs. 42/2004: Non specificato Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: ABITAZIONE
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bagnone (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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

Identificativo corpo: CANTINA

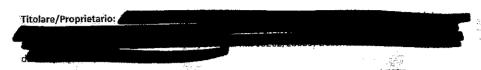
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnone (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli 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

Identificativo corpo: CANTINA
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnone (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
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

Identificativo corpo: CANTINA
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bagnone (MS),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato

Pag. 156 Ver. 3.0 Edicom Finance sri Note Indice di prestazione energetica: Non specificato Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Igs. 42/2004: Non specificato Avvertenze ulteriori: Non specificato

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:



Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE e ABITAZIONE e ABITAZIONE e CANTINA e CANTINA e CANTINA

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Numero pratica: Concessioni Edilizie m. 95/bis del 08-09-1976 e successiva n. 5/84 del 31-03-1984. Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Numero pratica: Concessioni Edilizie n. 95/bis del 08-09-1976 e successiva n. 5/84 del 31-03-1984. Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Numero pratica: Concessioni Edilizie n. 95/bis del 08-09-1976 e successiva n. 5/84 del 31-03-1984. Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzíni e locali di deposito [CZ] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Numero pratica: Concessioni Edilizie n. 95/bis del 08-09-1976 e successiva n. 5/84 del 31-03-1984. Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Numero pratica: Concessioni Edilizie n. 95/bis del 08-09-1976 e successiva n. 5/84 del 31-03-1984. Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Loc. Cà da Monti o Collesmeraldo Numero pratica: Concessioni Edilizie n. 95/bis del 08-09-1976 e successiva n. 5/84 del 31-03-1984. Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

## 7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo economico [A3]

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Pag. **157** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

, (),130 pm , ______

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2]

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

## 7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: ABITAZIONE

Magazzini e locali di deposito [C2]

Pag. **158** Ver. 3.0 Edicom Finance sri Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

1.60

Magazzini e locali di deposito [C2]

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: CANTINA

# Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE

L'unità immobiliare in stima è ubicata in seno ad un edificio già destinato ad uso Residence Turistico-Alberghiero; l'intero condominio e con esso l'unità di cui trattasi si presenta in completo stato di abbandono.

L'alloggio si trova al piano primo e si componeva di cucinotto, soggiorno, piccolo disimpegno, bagno e due camere, oftre balcone esterno.

# 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 104,00 E' posto al piano: Secondo L'edificio è stato costruito nel: 1980 circa ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo; praticamente, in completo stato di abbandono, privo di infissi esterni e porte di ingresso alle singole unità immobiliari; vetri infranti, le porte interne divelte e bruciate; gli accessori dei servizi igienici asportati e/o fatti a pezzi; gli interruttori dell'impianto elettrico completamente asportati ed i conduttori sfilati; privo di tutti i radiatori all'interno delle singole unità, con l'estirpazione di tratti di tubazioni per l'impianto elettrico; mat-

Pag. **159** Ver. 3.0 Edicom Finance sri

75 198 pm

tonelle dei pavimenti e dei rivestimenti, in gran parte, sono state asportate e/o spezzafe, impianto citofonico e di chiamata sono inesistenti.

Presenta anche delle lacerazioni e fessurazioni strutturali, in corrispondenza dei giunti sismici, dovuti ad assestamenti e ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a terrazza/lastrico solare.

#### Impiant:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Vedi il paragrafo "descrizione" dove viene ben riportato lo stato di abbandono in cui versa l'intero immobile.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff	Superficie equivalente
		reale/potenziale		teat.
Abitazione p1	sup reale lorda	80,00	1,00	80,00
Balcone	sup lorda di pavi-	24,00	0,25	6,00
	mento			
		104,00		86,00
	- 1 例	1	1	100

### Valori relativi alla Agenzía del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Collinare e montana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mg): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

## Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE

L'unità immobiliare in stima è ubicata in seno ad un edificio già destinato ad uso Residence Turistico-Alberghiero; l'intero condominio e con esso l'unità di cui trattasi si presenta in completo stato di abbando-

L'alloggio si trova al piano secondo e si componeva di cucinotto, soggiorno, piccolo disimpegno, bagno e due camere, oltre balcone esterno.

Pag. **160** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 104,00 E' posto al piano: Secondo L'edificio è stato costruito nel: 1980 circa ha un'altezza útile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

## Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo; praticamente, in completo stato di abbandono, privo di infissi esterni e porte di ingresso alle singole unità immobiliari; vetri infranti, le porte interne divelte e bruciate; gli accessori dei servizi igienici asportati e/o fatti a pezzi; gli interruttori dell'impianto elettrico completamente asportati ed i conduttori sfilati; privo di tutti i radiatori all'interno delle singole unità, con l'estirpazione di tratti di tubazioni per l'impianto elettrico; mattonelle dei pavimenti e dei rivestimenti, in gran parte, sono state asportate e/o spezzate, impianto citofonico e di chiamata sono inesistenti.

Presenta anche delle lacerazioni e fessurazioni strutturali, in corrispondenza dei giunti sismici, dovuti ad assestamenti e ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a terrazza/lastrico solare.

### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Vedi il paragrafo "descrizione" dove viene ben riportato lo stato di abbandono in cui versa l'intero immobile.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie	equivalente
Abitazione p2	sup reale lorda	80,00	1,00	- V, 17	80,00
Balcone	sup lorda di pavi- mento	24,00	0,25	100	6,00
		104,00			86,00
				L	

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017

Zona: Collinare e montana

Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Pag, 161 Ver. 3.0 Edicom Finance sri Superficie di riferimento: Lorda Stato conservativo: Normale Valore di mercato min (€/mq): 550

Valore di mercato max (€/mq): 800

## Descrizione: Abitazione di tipo economico [A3] di cui al punto ABITAZIONE

L'unità immobiliare in stima è ubicata in seno ad un edificio già destinato ad uso Residence Turistico-Alberghiero; l'intero condominio e con esso l'unità di cui trattasi si presenta in completo stato di abbandono.

L'alloggio si trova al piano secondo e si componeva di cucinotto, soggiorno, piccolo disimpegno, bagno e due camere, oltre balcone esterno.

### 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 d

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 116,00 E' posto al piano: Secondo L'edificio è stato costruito nel: 1980 circa ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

## Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo; praticamente, in completo stato di abbandono, privo di Infissi esternì e porte di ingresso alle singole unità immobiliari; vetri infranti, le porte interne divelte e bruciate; gli accessori dei servizi igienici asportati e/o fatti a pezzi; gli interruttori dell'impianto elettrico completamente asportati ed i conduttori sfilati; privo di tutti i radiatori all'interno delle singole unità, con l'estirpazione di tratti di tubazioni per l'impianto elettrico; mattonelle dei pavimenti e dei rivestimenti, in gran parte, sono state asportate e/o spezzate, impianto citofonico e di chiamata sono inesistenti.

Presenta anche delle lacerazioni e fessurazioni strutturali, in corrispondenza dei giunti sismici, dovuti ad assestamenti e ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a terrazza/lastrico solare.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Vedi il paragrafo "descrizione" dove viene ben riportato lo stato di abbandono in cui versa l'intero immobile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Pag. **162** Ver. 3.0 Edicum Finance srl

٠٥٤ (١٤٥) معصور

eg evegyeyê

5 50 50

gary garant

a deligione de agrae de la companya 
Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie	Goeff.	Superficie equivalente
Mhite-ir-san3	sup reale lorda	reale/potenziale 80,00	1.00	80,00
Abitazione p2 Balcone	sup lorda di pavi-	36,00	0,25	9,00
	mento	116,00		89.00
a.	ant.	116,00		05,00

## Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cur al punto CANTINA

Unità immobiliare rappresentata da un piccolo locale ad uso cantina posto al piano terra di un edificio già destinato a Residence Turistico-Alberghiero; l'intero condominio e con esso la cantina di cui trattasi si presenta in completo stato di abbandono.

# 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuair comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3,00 E' posto al piano: Terra L'edificio è stato costruito nel: 1980 circa ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo; praticamente, in completo stato di abbandono, privo di infissi esterni e porte di ingresso alle singole unità immobiliari; vetri infranti, le porte interne divelte e bruciate; gli accessori dei servizi igienici asportati e/o fatti a pezzi; gli interruttori dell'impianto elettrico completamente asportati ed i conduttori sfilati; privo di tutti i radiatori all'interno delle singole unità, con l'estirpazione di tratti di tubazioni per l'impianto elettrico; mattonelle dei pavimenti e dei rivestimenti, in gran parte, sono state asportate e/o spezzate, impianto citofonico e di chiamata sono inesistenti.

Presenta anche delle lacerazioni e fessurazioni strutturali, in corrispondenza dei giunti sismici, dovuti ad assestamenti e ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a terrazza/lastrico solare.

### Impianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: Vedi il paragrafo "descrizione" dove viene ben riportato lo stato di abbandono in cui versa l'intero immobile.

Pag. **163** Ver. 3.D. Edicom Finance.srl diginal di sa

jagas

د در ویرانی معجمت خورزی رک

sequestata Table

- protective

w ngri

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	- Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie	equivalente
Cantina pT	sup reale lorda	3,00	0,50	Mar.	1,50
		3,00			1,50
i.					

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

Unità immobiliare rappresentata da un piccolo locale ad uso cantina posto al piano terra di un edificio già destinato a Residence Turistico-Alberghiero; l'intero condominio e con esso la cantina di cui trattasi si presenta in completo stato di abbandono.

## 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3,00 E' posto al piano: Terra L'edificio è stato costruito nel: 1980 ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

## Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'Immobile: Si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo; praticamente, in completo stato di abbandono, privo di infissi esterni e porte di ingresso alle singole unità immobiliari; vetri infranti, le porte interne divelte e bruciate; gli accessori dei servizi igienidi asportati e/o fatti a pezzi; gli interruttori dell'impianto elettrico completamente asportati ed i conduttori sfilati; privo di tutti i radiatori all'interno delle singole unità, con l'estirpazione di tratti di tubazioni per l'impianto elettrico; mattonelle dei pavimenti e dei rivestimenti, in gran parte, sono state asportate e/o spezzate, impianto citofonico e di chiamata sono inesistenti.

Presenta anche delle lacerazioni e fessurazioni strutturali, in corrispondenza del giunti sismici, dovuti ad assestamenti e ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a terrazza/lastrico solare.

### Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Pag. 164 Ver. 3.0 Edicom Finance srl Note generali impianti: Vedi il paragrafo "descrizione" dove viene ben riportato lo stato di abbandono in cui versa l'intero immobile.

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff	Superficie equivalente
Cantina pT	sup reale lorda	3,00	0,50	1,50
		3,00	_	1,50

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

Unità immobiliare rappresentata da un piccolo locale ad uso cantina posto al piano terra di un edificio già destinato a Residence Turistico-Alberghiero; l'intero condominio e con esso la cantina di cui trattasi si presenta in completo stato di abbandono.

# 1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 3,00 E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1980 circa ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

# Stato di manutenzione generale: Pessimo

Condizioni generali dell'immobile: Si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione pessimo; praticamente, in completo stato di abbandono, privo di infissi esterni e porte di ingresso alle singole unità immobiliari; vetri infranti, le porte interne divelte e bruciate; gli accessori dei servizi igienici asportati e/o fatti a pezzi; gli interruttori dell'impianto elettrico completamente asportati ed i conduttori sfilati; privo di tutti i radiatori all'interno delle singole unità, con l'estirpazione di tratti di tubazioni per l'impianto elettrico; mattonelle dei pavimenti e dei rivestimenti, in gran parte, sono state asportate e/o spezzate, impianto citofonico e di chiamata sono inesistenti.

Presenta anche delle lacerazioni e fessurazioni strutturali, in corrispondenza dei giunti sismici, dovuti ad assestamenti e ad infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura a terrazza/lastrico solare.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Pag. 165 Ver. 3.0 Edicom Finance srl #1.00 da

e ergin

ag dashiran nam<del>ada</del>

Note generali impianti: Vedi il paragrafo "descrizione" dove viene ben riportato lo stato di abbandono in cui versa l'intero immobile.

# Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Tutte le superfici si intendono commerciali, calcolando i muri perimetrali e metà muri sul confine.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Cantina pT	sup reale lorda	3,00	0,50	1,50
		3,00	-	1,50
	10			· Company

# 8, VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 8.1 Criterio di stima:

Lo scriventé ha ritenuto opportuno adottare quello della ricerca del più probabile valore di mercato in base alla comparazione con altri beni similari.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registrì Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Bagnone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari locali Siti immobiliari

45.7

Valutazioni O.M.I..

## 8.3 Valutazione corpi:

## ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scrivente visto lo stato di degrado e inagibilità in cui versa l'intero edificio ritiene di stimare l'unità in base all'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (ricostruzione).

80,00	€ 0,00	€ 0,00
6,00	€0,00	€0,00
		€ 7,500,00
		€7,500,00
		*
		€7.500,00
		Pag. 156
		Ver. 3
	6,00	6,00 €0,00

garyygar Languagar

Carl King Step

director.

# ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scrivente visto lo stato di degrado e inagibilità in cui versa l'intero edificio ritiene di stimare l'unità in base alll'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (ricostruzione).

Destinazione Superfil Abitazione p2	80,00	€ 0,00	€0,00
Balcone	6,00	€ 0,00	€ 0,00
Valore corpo			€ 7,500,00
Valore Accessori	2011		€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.500,00
Valore complessivo diritto e quota	<b>!</b>		€ 7.500,00

# ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scrivente visto lo stato di degrado e inagibilità in cui versa l'intero edificio ritiene di stimare l'unità in base alll'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (ricostruzione).

Destinazione Superficie Ec	julvalente Va	lore Unitario V	alore Complessivo
200000000000000000000000000000000000000	80.00	€0,00	€ 0,00
Balcone	9,00	€ 0,00	1892 € 0,00
Valore corpo			€ 7.500,00
· ·			€0,00
Valore Accessori			€7.500.00
Valore complessivo intero	4 1		€ 7,500,00
Valore complessivo diritto e quota	w. T		€ 7,300,00

# CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scrivente visto lo stato di degrado e inagibilità in cui versa l'intero edificio ritiene di stimare l'unità in base all'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (ricostruzione).

	ilore Unitario Valor	
1,50	€,0,00	€ 0,00
1		€ 150,00
		€ 0,00
		€ 150,00
		<b>€ 150,00</b>
	1,50	1,50 €0,00

# CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scrivente visto lo stato di degrado e inagibilità in cui versa l'intero edificio ritiene di stimare l'unità in base alll'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (ricostruzione).

Destinazione 5	uperficie Equi <b>vale</b> nte Vai	ore Unitario Valor	e Complessivo
Cantina pT	1,50	€ 0,00	€ 0,00
	Name .	• •	€ 150,00
Valore corpo			€ 0.00
Valore Accessori			€ 0,00 € 150.00
Valore complessivo intero			
Valore complessivo diritto e	quota		€ 150,00

Pag. 167 Ver. 3.0 Edicom Finance srl

# CANTINA. Magazzini e locali di deposito [C2]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Lo scrivente visto lo stato di degrado e inagibilità in cui versa l'intero edificio ritiene di stimare l'unità in base alll'incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (ricostruzione).

Destinazione Superfici	e Equivalente V	alore Unitario Vo	lore Complessivo
Cantina pT	1,50	€ 0,00	€0,00
Valore corpo	A LANGE		€ 150,00     € 0,00
Valore Accessori Valore complessivo intero Valore complessivo diritto e quota	अभिनेत्र स्राप्त स्राप्त्यम्		€ 150,00 € 150,00

Rieniloga

ID:	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me- dio ponderale	Valore diritto e quota
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	86,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	.86,00	€ 7.500,00	€7.500,00
ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]	. 89,00	€ 7.500,00	€ ⊅.500,00
CANTINA	Magazzîni e locali di deposito (C2)	1,50	€ 150,00	€ 150,00
CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,50	€ 150,00	€ 150,00
CANTINA	Magazzini e locali di deposito [C2]	1,50	€ 150,00	€ 150,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

-1 maren

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si €22.950,00 trova: €0,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

28 328 52 -1

# Già allegati alla relazione di stima depositata in data 01/10/2018

- rilievi fotografici dei lotti
- riproduzioni fotografiche estratte da Google Maps
- elaborati grafici degli immobili non corrispondenti alle planimetrie catastali in atti
- planimetrie catastali in atti
- estratti di mappa
- elaborati planimetrici catastali in atti
- visure catastali
- visure ipotecarie
- certificato di destinazione urbanistica terreni fg. 112 mapp. 105-186

Data generazione:

10-12-2018

L'Esperto alla stima Geom. Roberto Spediacci

> Pag. **168** Ver. 3.0 Edicom Finance sri