
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. 95/2018

data udienza:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA PINNA**

Custode Giudiziario: **Cathy Vigneron**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti 001 - Locale commerciale , 002 - Locale commerciale , 003 - Locale commerciale , 004 - Locale commerciale , 005 - Locale commerciale , 006 - Locale commerciale , 007 - Locali commerciali , 008 - Locale commerciale , 009 - Locale commerciale , 010 - Locale ad uso direzionale, 011 - Locale ad uso direzionale , 012 - Locale ad uso direzionale , 013 - abitazione e posto auto, 014 - abitazione e posto auto, 015 - abitazione e posto auto

Esperto alla stima: Alessandra Mignani

Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y

Studio in: Via Guglielmi 8 - 54100 Massa

Email: ale.mignani@hotmail.it

Pec: alessandra.mignani@geopec.it

INDICE SINTETICO

BENE: P.zza Fabrizio De André - Cinquale - Montignoso (MS) – 54038

Premessa:

La sottoscritta CTU Geom. Alessandra Mignani, tenuto conto che gli immobili oggetto di stima sono ubicati all'interno dello stesso compendio immobiliare, ha predisposto la presente relazione di stima per comodità di consultazione elencando tutti i dati comuni ai tutti i beni così come richiesti nella Perizia redatta con il portale Efi System alla sezione "gestione Lotto" e gestione "Corpo", che si riportano a seguire:

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui è inserito l'immobile oggetto di perizia, ricade nella zona a vocazione prettamente turistica della frazione del Comune di Montignoso denominata "Cinquale" a ridosso di un litorale attrezzato caratterizzato da stabilimenti balneari dotati di tutti i confort, ristoranti, locali notturni e un piccolo approdo turistico che collega il mare al fiume Versilia costituito da una darsena composta da 15 pontili dove è possibile ormeggiare 250 posti barca della lunghezza massima di circa 9 m.

L'ubicazione dell'immobile, distante meno di 100 m dal mare e a circa 4,5 Km dal Comune di Montignoso e a 3,5 km dal Comune di Forte dei Marmi, permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche i centri di quartiere dove sono presenti sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità (scuole, banche, negozi, uffici ecc.). Nella Zona vi sono pensioni, alberghi, appartamenti per le vacanze, oltre a un tessuto di case singole e ville con ampi parchi alberati adibiti a seconde case.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: Turistica - residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA)- Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) ...

Servizi offerti dalla zona: Stazioni Balneari (ottima), Ristoranti e locali notturni (ottima), Aeroclub di marina di Massa (ottimo), Approdo turistico del Cinquale al fiume Versilia (ottimo)

Caratteristiche zone limitrofe: Turistiche balneari

Importanti centri limitrofi: Forte dei Marmi; Viareggio; Pietrasanta; Marina di Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Versilia, mare, montagne, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Castello Aghinolfi, Castello Malaspina, Pietrasanta.

Principali collegamenti pubblici: Trasporto pubblico Autobus di linee urbane e interurbane sufficiente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE CARATTERISTICHE EDILIZIE :

Gli immobili sono ubicati all'interno di un complesso immobiliare a destinazione mista, commerciale, direzionale e residenziale costruito nel 2008 le cui caratteristiche edilizie risultano le seguenti:

- tamponatura esterna è in mattoni "Poroton" per uno spessore complessivo di cm. 30 intonacata al civile e tinteggiata di colore giallo chiaro;
- pavimento al piano terra è separato dal suolo mediante vespaio;
- tramezzi interni sono costruiti con mattoni forati in laterizio di spessore cm 8 intonacati ;

- aperture delle porte e finestre sono riquadrate con fasce di riquadro in cemento colorato con soglie in travertino "Navona"; - gli infissi al piano terra sono in ferro verniciato chiaro con vetro stratificato antinfortunistico;
- infissi al piano primo e secondo sono in legno con tinteggiato chiaro con vetrocamera di tipo termico con persiane in legno;
- aggetto delle terrazze è stato eseguito in C.a. tinteggiato del colore del fabbricato;
- parapetto è stato realizzato con muretti e ringhiere in ferro di altezza ml. 1,00;
- tetto in latero-cemento con sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi, isolato e con gronda esterna intonacata al civile e rifinita con listelli decorati;
- copertura delle due torri è a padiglione mentre il resto è a capanna con delle rientranze ;
- canali e i pluviali sono in rame;
- pavimentazione interna ed i rivestimenti sono in piastrelle di gres-porcellanato monocottura e/o ceramica con scale in travertino "Navona";
- portoncini di ingresso degli appartamento sono in legno di tipo blindato.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI :

Tutti i locali sono completi di impianto elettrico sottotraccia a norma C.E.I. ed U.S:L. e di tutti i servizi primari quali adduzione di acqua, luce telefono il gas metano è presente esclusivamente nel fondo adibito a ristorante;

- le cucine sono provviste di canna fumaria prolungata fino sul colmo del tetto;
- l'impianto di riscaldamento e condizionamento sono stati installati esternamente delle unità refrigeratori d'acqua a pompa di calore con ventilconvettori interni ai locali;
- la produzione di acqua calda sanitaria è prodotta dai singoli scaldabagni elettrici di ogni unità immobiliare;
- l'impianto elettrico è conforme alle norme vigenti dell'epoca di costruzione del fabbricato (come da certificazione degli impianti agli atti);
- l'approvvigionamento idrico è fornito dall'acquedotto comunale di Montignoso;
- allacciato alle fognature.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	testo approvato nella seduta del C.C. 29/01/2004 con delibera n. 5 modificato con Delibera di C.C. n. 79 del 29/12/2008 e successive Delibere di C.C. n. 35 del 29/06/2009 e C.C. n. 58 del 30/11/2009
Norme tecniche di attuazione:	Allegato n. 2 alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comparto n. 1 CINQUALE - Comparto 1
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTIGNOSO
Estremi delle convenzioni:	Atto notarile pubblico del 05/08/2005 REP. 43388/7535 Trascritto al Servizio di Pubblicità

	Im-mobiliare di Massa Carrara il 22/08/2005 al parti-colare n. 5522
Obblighi derivanti:	da Regolamento urbanistico dell'epoca approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 665 del 29/07/1999 prevede che, le aree in oggetto su cui è stato edificato l'intero compendio immobiliare, risultavano a scopo edilizio come dal piano operativo di comparto. Nelle norme di attuazione il comparto è individuato nell'area "elementare 1 Cinquale Comparto 1", normato per i dati dimensionali e tipologici nella scheda dell'Allegato n. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico (Allegata alla presente relazione di stima). Nel dettaglio gli obblighi previsti risultavano: - possibilità di realizzare n. 12 minialloggi della superficie di 50 mq. per un totale di S.U.L. di mq. 600,00 ; - possibilità di realizzare negozi, bar, ristoranti, uffici e attività di supporto al turismo per una S.U.L. di mq. 2.900.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Superficie Fondiaria Legittimata zona D4.b Sup. Fond. 3.900 S.U.L. Totale 3.500 resid. 600 dir/com 2.900 Hml. 7/10 opere di urbanizzazione parch. 580 spazi pubblici 1.100 piazza e 4600 V.P.
Rapporto di copertura:	12 appartamenti da 50 mq.
Altezza massima ammessa:	da 7 metri a 10 metri
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Si fa presente che nella concessione edilizia, sinteticamente sopra descritta, viene riportato che per l'attuazione del comparto dovranno essere realizzate tutte le opere previste nel comparto entro il termine di validità delle relative concessioni e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità o collaudo. A tal fine si fa presente che sono stati rintracciati c/o il Comune di Montignoso la seguente documentazione: - Certificato di abitabilità/agibilità PARZIALE del 25/06/2008 protocollo n. 1251; - Dichiarazione di ultimazione lavori e Certificato di Conformità urbanistica del 20/12/2008 protocollo n. 17804 per l'intervento di completa-

	<p>mento delle opere di urbanizzazione su aree pubbliche e private eseguito in fascia di rispetto "fosso del sale" ; - Dichiarazione di ultimazione lavori e Certificato di Conformità urbanistica del 23/06/2008 protocollo n. 1233 per le opere di urbanizzazione su aree pubbliche e sistemazione aree esterne private al comparto 1 e impianto idrovoro di Via della Libertà; - Dichiarazione di Ultimazione Lavori per le opere del fabbricato e Certificato di Conformità Urbanistica del 24/06/2008 protocollo n. 1232; - Certificato di Collaudo completo di relazione a strutture ultimate depositato in Comune il 23/06/2008 protocollo n. 8684 e alla Regione Toscana il 09/07/2007 protocollo n. 183724 dove viene riportato la data del 08/06/2007 la fine dei lavori inerenti le strutture; - Sospensione della Certificazione di Agibilità Parziale del 23/06/2008; - Determina del Comune di Montignoso n. 24 del 15/12/2008 a concessione delle opere difformi ai precedenti titoli abitativi.</p>
--	---

Note generali sulla conformità: L'itero compendio immobiliare, risulta conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Si fa presente, che la data dell'efficacia della Convenzione è stata stipulata in 10 anni dalla data dell'atto che risulta il 05/08/2005.

Alla data odierna l'immobile non risulta sottoposto a vincoli di carattere urbanistico ad esclusione dei seguenti Vincoli: - Vincolo Paesaggistico; - Vincolo Idrogeologico; - Vincolo ex PIME parte e parte in PIE oggi PL3 e PL2 Vincoli che attualmente non delimitano la commerciabilità dei beni oggetto di stima.

PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 2447 Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: nuova costruzione Rilasciata il 04-11-2005

- Numero pratica: 2532 Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire Per lavori: costruzione compendio immobiliare

Oggetto: variante presentata il 13-04-06 al protocollo n. 5653 Rilasciata il 21-10-2006

- Numero pratica: 2621 Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire Per lavori: realizzazione di cabina elettrica

Oggetto: variante presentata il 26-03-2007 Rilasciata il 16-11-2007

- Numero pratica: 2655 Intestazione [REDACTED]

Tipo pratica: Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005 Per lavori: costruzione compendio immobiliare

Oggetto: Sanatoria presentata il 14-12-2007 al protocollo n. 18.126 rilasciata il 21-05-2008

- Numero pratica: 2703 Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005 Per lavori: costruzione compendio immobiliare
Oggetto: Sanatoria presentata il 02-07-2008 al protocollo n. 9345 rilasciata il 15-12-2008

- Numero pratica: 8684 Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Agibilità Parziale inerente il fabbricato Per lavori: costruzione compendio immobiliare
Oggetto: Certificato di Agibilità Parziale il 23-06-2008 protocollo 1251

- Numero pratica: 17804 del 20/12/2008 [REDACTED]
Tipo pratica: certificato di Abitabilità/Agibilità totale a completamento della parziale
Per lavori: costruzione compendio immobiliare
Oggetto: Certificato di Agibilità Totale il 20-12-2008

- Numero pratica: 10535 del 02-05-2011 Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Accertamento di conformità art. 140 LRT 1/2005
Per lavori: apertura varchi e fusione di due unità commerciali
Oggetto: Sanatoria presentata il 02-05-2011 al protocollo n. 6266 Rilasciata il 07-06-2011 al n. 0119 Ritirata il 26-06-2011.

CONFORMITA' EDILIZIA:

✓ Il compendio immobiliare ha una due Certificazione di Abitabilità/ Agibilità:

1) parziale inerente il fabbricato [REDACTED]

[REDACTED] dove visto:

- la relazione di fine lavori delle opere strutturali e il certificato di collaudo statico per opere in C.A. e a struttura metallica con dichiarazione di corrispondenza alla normativa antisismica depositato c/o l'Ufficio Regionale del Territorio di Massa Carrara -U.O.C. Massa Carrara in data 09.07.2007 pratica n. 265/06;
- la ricevuta di accatastamento, n. MS 0032757 del 12.03.2008 e successive varianti MS0064680 del 14.04.2008 MS0063388 del 10.04.2008 ;
- la dichiarazione dell'esecuzione degli impianti a regola d'arte quale elettrico delle singole unità immobiliari delle parti comuni dell'impianto idro-termico-sanitario delle singole unità immobiliari, dell'impianto del gas per il fondo commerciale sub. 100, degli ascensori;
- il certificato di collaudo dei requisiti acustici ;
- il verbale di consegna e collaudo delle opere di fognatura, dell'impianto idrovoro e delle opere pubbliche
- i certificati di conformità alla regola d'arte quali: impianto elettrico illuminazione pubblica comparto e zona parco; alimentazione pompa irrigazione parco; alimentazione quadro fontana; impianto terra aree comuni; parte idraulica impianto idrovoro; impianto elettrico stru-

mentazione pompe, sonde ed impianto di terra idrovora

- collaudo opere strutturali e tecnico impianto idrovora

- fascicolo tecnico D.L.gs 194/96.

2) a completamento della parziale presentata in data 23.06.2008 sopra elencata a firma del geom. Marco Danti e a Completamento per le opere inerenti le aree private e pubbliche ricadenti nella fascia di rispetto del fosso del sale del 20.12.2008 n. 17804.

- ✓ Considerando alcuni immobili risultano essere stati locati ad altre ditte precedenti e non note, la sottoscritta, ha provveduto a rintracciare eventuali pratiche edilizie c/o il Comune di Montignoso Ufficio SUAP per le attività produttive a nome degli attuali possessori dei beni e le uniche ritracciate risultano al nominativo TANKA SRLS e VINTAGE (VITA CLAUDIO), inquilini dei fondi commerciali identificati ai sub. 6-7 di seguito elencate:

- Numero pratica: 66 SUAP del 02-05-2011
- Numero pratica 13.680 del 18-07-2018
- Numero pratica: 44 SUAP del 18-07-2018
- Numero pratica: 38 SUAP del 05-07-2018
- Numero pratica: 39 SUAP del 03-07-2018

Al fine di valutare la conformità edilizia degli immobili, la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare la legittimità dello stesso in funzione della Agibilità rilasciata e delle ultime autorizzazioni rintracciate.

PASSAGGI DI PROPRIETA':

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] TARI DELLE AREE proprietario/i ante ventennio al 13/11/2003 in forza di atti di compravendita ULTRAVENTENNALI.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] In forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] ai nn. 11724-11725-11726-11727/8039-8040-8041-8042.

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita a [REDACTED]; trascritto a Massa Carrara , in data 22/12/2005, ai nn. 14287/8678.

GRAVAMI ED ONERI:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva, a favore di Banca Sanpaolo Imi S.p.A., contro [REDACTED]

[REDACTED] Derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca € 24.000.000,00; Importo capitale € 12.000.000,00.

[REDACTED]
Iscritta a Massa Carrara in data 20/05/2006 al Registro Generale 6737 e al Numero di Particolare

n. 1207.

N.B. : Ipoteca assentita di cancellazione parziale dai sub. 72-76-88-89-90 e 91 con atto a rogito notaio Franco Treccani di Brescia in data 23/07/2008 n. 135152/40019 repertorio annotato c/o i Pubblici Registri Immobiliari di Massa in data 15/09/2008 ai numeri 10170/1405

- Ipoteca giudiziale attiva, [redacted]; derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca €. 100.000,00 ; Importo capitale €. 71.464,35.

Iscritta a Massa Carrara in data 28/11/2017 al Registro Generale 10488 e al Numero di Particolarità n. 1.408

Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [redacted] trascritto a Massa in data 05/07/2018 al Registro Generale n. 6153 Particolare n. 4734;

Particolari vincoli:

- **Servitù di passaggio di elettrodotto** come da atto a rogito notaio L. Cattaneo del 12/03/2008 n. 16291/6483 di repertorio, registrato a Massa il 17/03/2008 n. 1101 serie 1t trascritto a Massa Carrara il 18/03/2008 n. 2907/1914

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Altre trascrizioni: Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

Misure Penali : Nessuna

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 c.p.c.: Si

N.B.: Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva [redacted]

CREDITORI ISCRITTI: [redacted]

COMPLETEZZA DELLE TRASCRIZIONI DEI TITOLI DI ACQUISTO NEL VENTENNIO

anteriore al Pignoramento: Si

N.B. Si fa presente che gli immobili oggetto di stima sono stati costruiti dalla società [redacted] nel 2006 e le aree sulle quali sono stati edificati gli stessi, sono ad esse pervenute [redacted]

[redacted] con atto a rogito [redacted] nei registri immobiliari di Massa Carrara il 22/12/2005 ai nn. 14287/8678. Ai proprietari precedenti [redacted]

na tali aree sono pervenute in forza di titoli ultraventennali, così come dichiarato nella dichiarazione notarile.

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO:

➤ 1/1 [redacted] proprietà [redacted]

EVENTUALI COMPROPRIETARI : Nessuno

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

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

Visto la tipologia dei lotti di vendita ad uso commerciale direzionale e abitativo il regime fiscale della vendita da applicare risulta:

- a) Trattasi di **fabbricato abitativo** ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni dalla ditta eseguita: si applica l' art. 10 n. 8-bis) D.P.R. 633/72 per cui la cessione è esente IVA, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta eseguita che ad oggi non è ancora pervenuta.
- b) Trattasi di **fabbricato strumentale** ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni dalla ditta eseguita: si applica l' art. 10 n. 8-ter) D.P.R. 633/72 per cui la cessione è esente IVA, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta eseguita che ad oggi non è ancora pervenuta.

CRITERIO DI STIMA:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, dalla sua ubicazione e dalla domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo, in base a parametri tecnici, pertanto sono state effettuate indagini tra gli operatori del settore e comparazioni con vendite di beni in condizioni e posizioni simili, nello specifico si è proceduto mediante ricerche nei siti delle varie agenzie immobiliari della zona.

Pertanto dopo aver fatto le dovute comparazioni con beni in condizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferiti al 2° semestre del 2018 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq.), risultante applicandolo alla superficie commerciale della singola unità immobiliare.

FONTI DI INFORMAZIONE:

- Catasto di Massa Carrara Comune di Montignoso;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara ;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa Carrara ;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare :

a) Valori OMI per il Comune di Montignoso che identifica il lotto su cui è stato edificato l'intero compendio immobiliare in Zona OMI B2 semestre 2018/2; fascia/zona: Centrale loc. Cinquale; codice zona B2 microzona 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili destinazione Commerciale e Direzionale

b) Portali: "idealista"; "Immobiliare.it"; "Subito.it" e altri siti di Agenzie immobiliari della zona

- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

- ✓ Negozi: minimo €. 2.500,00/mq. massimo €. 3.500,00 al mq.
- ✓ Uffici: minimo €. 2.250,00/mq. massimo €. 3.200,00 al mq.
- ✓ Abitazioni : minimo €. 2.700,00/mq. massimo €. 3.600,00 al mq.

Lotto: 001 - Locale commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 100, scheda catastale **Protocollo n. MS0064680 del 14/04/2008**, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 168 MQ., superficie 196 MQ., rendita € 6.021,47

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso:

con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2018 per l'importo di euro 18.000,00

3 Tipologia contratto: 6+6 , scadenza 30/04/2024

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a €. 620.000,00 valore medio pond. intero

Prezzo da occupato: arrotondato a €. 493.000,00 valore medio pond. -immobile locato

Lotto: 002 - Locale commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 2, scheda catastale **Protocollo n. MS0064680 del 14/04/2008**, indirizzo Viale A. Gramsci n. 21, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 75 MQ., superficie 90 MQ., rendita € 2.688,1

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso:

██████████ con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2018 per l'importo di euro 18.000,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 24/05/2018 ai nn.1646 serie 3T Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2024

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a €. 208.000,00 valore medio pond. intero

Prezzo da occupato: arrotondato a €. 165.000,00 valore medio pond. -immobile locato

Lotto: 003 - Locale commerciale

1. DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 3, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 70 MQ., superficie 78 MQ., rendita € 2.508,95

Corpo: B

Categoria: Posto auto [PA]

foglio 21, particella 1199, subalterno 76, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 147 MQ., rendita € 24,17

2. STATO DI POSSESSO

Corpo: A e B

Possesso: Libero

3. ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a €. 210.000,00

Lotto: 004 - Locale commerciale

1. DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 4, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 75 MQ., superficie 82 MQ., rendita € 2.688,16

Corpo: B

foglio 21, particella 1199, subalterno 5, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 87 MQ., superficie 94 MQ., rendita € 3.118,26

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A e B

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a €. 432.000,00

Lotto: 005 - Locale commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 6, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 86 MQ., superficie 96 MQ., rendita € 3.082,42

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da società [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2018 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 19/04/2018 ai nn.n. 001273 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 01-04-2018, scadenza 31/03/2024

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a €. 237.000,00 valore medio pond. intero

Prezzo da occupato: arrotondato a €. 189.000,00 valore medio pond. -immobile locato

Lotto: 006 - Locale commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 7, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 81 MQ., superficie 92 MQ., rendita € 2.903,21

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 29/03/2018 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 19/04/2018 ai nn.n. 001274 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 01-04-2018, scadenza 31/03/2024

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a € 230.000,00 valore medio pond. intero

Prezzo da occupato: arrotondato a € 185.000,00 valore medio pond. -immobile locato

Lotto: 007 - Locali commerciali

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 8, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 85 MQ., superficie 94 MQ., rendita € 3.046,58

Corpo: B

foglio 21, particella 1199, subalterno 9, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 74 MQ., superficie 81 MQ., rendita € 2.652,32

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A e B

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A e B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a € 421.000,00

Lotto: 008 - Locale commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 10, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 70 MQ., superficie 78 MQ., rendita € 2.508,95

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso

_____za
annuale Registrato a prato il 23/05/2024 ai nn.n. 003393 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 01-06-2018, scadenza 31/03/2024

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da Libero: arrotondato a € 179.000,00 valore medio pond. intero

Prezzo da Occupato: arrotondato a € 140.000,00 valore medio pond. -immobile locato

Lotto: 009 - Locale commerciale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Negozio [N]

foglio 21, particella 1199, subalterno 12, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 73 MQ., superficie 80 MQ., rendita € 2.616,47

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A
Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a € 197.000,00

Lotto: 010 - Locale ad uso direzionale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A
Categoria: Ufficio [U]
foglio 21, particella 1199, subalterno 21, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 71 MQ., rendita € 1.869,57

Corpo: B
Categoria: Posto auto [PA]
foglio 21, particella 1199, subalterno 88, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A e B
Possesso: Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/03/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 11/04/2017 ai nn.n. 001190 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 31-03-2017, scadenza 31/03/2023

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da Libero: arrotondato a € 171.000,00 valore medio pond. intero

Prezzo da Occupato: arrotondato a € 168.000,00 valore medio pond. -immobile locato

Lotto: 011 - Locale ad uso direzionale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Ufficio [U]

foglio 21, particella 1199, subalterno 25, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 83 MQ., rendita € 1.869,57

Corpo: B

Categoria: Posto auto [PA]

foglio 21, particella 1199, subalterno 72, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 14 MQ., rendita € 24,17

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da studio [redacted] senza alcun titolo.

Corpo: B

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a € 250.000,00

Lotto: 012 - Locale ad uso direzionale

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Ufficio [U]

foglio 21, particella 1199, subalterno 33, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo Viale A. Gramsci snc, interno A2, piano 1, comune MONTIGNOSO, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 59 MQ., rendita € 1.869,57

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato da [REDACTED] locatario del lotto n. 12 senza alcun titolo.

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a € 140.000,00

Lotto: 013 - abitazione e posto auto

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 21, particella 1199, subalterno 110, scheda catastale Protocollo n. MS0027655 del 13/06/2016, indirizzo P.zza Fabrizio de Andrè n. 5, interno 24, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 86MQ. totale escluse aree scoperte 80 mq. , rendita € 743,70

Corpo: B

Categoria: Posto auto [PA]

foglio 21, particella 1199, subalterno 91, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo P.zza Fabrizio de Andrè snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a € 206.000,00

Lotto: 014 - abitazione e posto auto

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 21, particella 1199, subalterno 40, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo Viale Antonio Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 69 mq. totale escluse aree scoperte 65 mq., rendita € 594,96

Corpo: B

Categoria: Posto auto [PA]

foglio 21, particella 1199, subalterno 89, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo P.zza Fabrizio de Andrè snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 08/03/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 04/05/2016 ai nn.1514 serie 3T Tipologia contratto: 4+4 dal 01-05-2016, scadenza 30/04/2020

Corpo: B

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da Libero: arrotondato a €. 178.000,00 valore medio pond. intero

Prezzo da Occupato: arrotondato a €. 219.000,00 valore medio pond. -immobile locato

Lotto: 015 - abitazione e posto auto

1 DATI CATASTALI

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 21, particella 1199, subalterno 42, scheda catastale **Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008**, indirizzo Viale Antonio Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 69 mq. totale escluse aree scoperte 65 mq., rendita € 594,96

Corpo: B

Categoria: Posto auto [PA]

foglio 21, particella 1199, subalterno 90, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo P.zza Fabrizio de Andrè snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A

Possesso: Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Corpo: B

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4 PREZZO

Prezzo da libero: arrotondato a €. 218.000,00

Beni in Montignoso (MS)
Località/Frazione Cinquale
P.zza Fabrizio De André

Lotto: 001 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André n. 21 interno A1

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

21, particella 1199, subalterno 100, scheda catastale del 14/04/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 168 MQ., superficie 196 MQ., rendita € 6.021,47

Derivante da: originari precedenti : - foglio 21 mappale 1199 sub. 1 e sub. 61

Confini: Vano scale comune sub. 52, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101 negozio al sub. 2 tutti del foglio 21 mappale 1199, s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni con piccole difformità alle rappresentazione grafica dell'immobile per la realizzazione di un piccolo ripostiglio nell'ingresso e nel posizionamento delle porte finestre

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: adeguamento dello stato di fatto con la planimetria agli atti
Aggiornamento planimetria catastale comprensiva di spese tecniche e diritti di presentazione:
€ 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto

2. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società

per l'importo di euro 18.000,00 con cadenza annuale.

Registrato a Massa Carrara il 24/05/2018 ai nn. 1646 serie 3T
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/04/2024.

Note:

Al fine di valutare il giusto importo della locazione, la sottoscritta ha valutato sia i parametri forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che quantificano il Valore di Locazione (€/mq x mese) della zona in cui è ubicato il bene che considerano come il canone di affitto minimo per non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate pari al 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Si riportano a seguire i valori calcolati :

- Calcolo canone di affitto valori OMI €. 2.300,00 al mese pari a € 27.600,00 all'anno
- Calcolo canone di affitto minimo €. 2.150,00 al mese pari a € 25.800,00 all'anno.

La sottoscritta, visto le valutazioni sopra dette, non ritiene congruo il valore di locazione complessivo riportato nel contratto di locazione commerciale con esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA pari a €. 18.000,00 per i due fondi affittati alla [redacted] e valuta il più probabile valore di locazione dell'immobile in €. 2.000,00 per il bene in questione pari € 24.000,00.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 3775,47

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 1.105,74 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 5498,57. Comprensivo di spese dovute dagli inquilini par a €. 1.251,00 come da attestazione dell'Amministratore del condominio allegata alla presente relazione di stima

Millesimi di proprietà: 55,287

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Dalla Copia del contratto di locazione a favore della [redacted] non è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare obbligatorio a partire dall'1 gennaio 2012. A Parere della sottoscritta visto la regolare registrazione del contratto d'affitto l'immobile è dotato di tale Attestato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Nessuna riscontrata

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione di pergolato con tenda e pavimentazione in listelli di legno lato strada;
- occupazione diparte di marciapiede e giardino comune con chiusura del pergolato lato Viareggio con tenda amovibile non autorizzata;
- diversa apertura della porta comunicante con la cucina;
- piccole modifiche prospettiche nelle aperture

Regolarizzabili mediante:

- messa in pristino delle chiusure dei pergolati lato Viareggio e della pavimentazione lato strada
- sanatoria delle opere interne difformi c/o Comune di Montignoso con autorizzazioni paesaggistiche e nullaosta vincolo idraulico

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni planimetriche sopra descritte sanatoria urbanistica comprensiva di pareri e nullaosta Regione Toscana e Soprintendenza spese tecniche, diritti, sanzioni e messa in pristino opere difformi: € 8.000,00
 Oneri Totali: € 8.000,00

Note:

Attualmente l'immobile risulta locato alla società [REDACTED] la sottoscritta, ha provveduto a rintracciare eventuali pratiche edilizie c/o il Comune di Montignoso Ufficio SUAP per le attività produttive e la pratica ed è stata rintracciata una pratica edilizia non rilasciata. Non avendo rintracciato eventuali altri inquilini possibili committenti di varianti dell'immobile, nella valutazione della conformità edilizia la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare la legittimità dello stesso in funzione della Agibilità rilasciata.

4.2 Conformità urbanistica: Negozio [N]

Conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

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

Trattasi di un fondo ad uso commerciale ubicato al Piano terra del Condominio [REDACTED] nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André n. 21 interno A1, adibito a ristorante con corte esclusiva portico e pergolati.

L'unità è composta da un grande vano utilizzato a sala ristorante con angolo bar, disimpegno tre servizi igienici di cui uno per disabili e collegato internamente al locale cucina dove si trova un magazzino, due disimpegni, un vano doccia e un servizio igienico. La corte lato strada attualmente è pavimentata in listelli di legno con sovrastante tenda avvolgibile; il pergolato lato giardino risulta pavimentato collegato al vano ristorante e chiuso da una tenda amovibile riscaldata da stufa a fungo per esterni, oltre ad due piccoli vani tecnici posti sul retro del fabbricato e accessibili esternamente.

Superficie complessiva di circa mq **330,60**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 100; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: ottime, considerando anche la conduzione del locale a ristorante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
RISTORANTE	sup reale lorda	220,82	1,00	220,82
S.N.R. Portico esclusivo	sup reale lorda	29,50	0,50	14,75
S.N.R. corte	sup lorda di pavi-	44,84	0,50	22,42

	mento			
S.N.R. pergolati lato Viareggio	sup lorda di pavimento	30,99	0,25	7,75
S.N.R. vani tecnici	sup reale lorda	4,45	0,25	1,11
		330,60		266,85

5 Valutazione corpi:

A. Negozio [N]: Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 597.744,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
RISTORANTE	220,82	€ 2.800,00	€ 618.296,00
S.N.R. Portico esclusivo	14,75	€ 2.800,00	€ 41.300,00
S.N.R. corte	22,42	€ 2.800,00	€ 62.776,00
S.N.R. pergolati lato Viareggio	7,75	€ 2.800,00	€ 21.700,00
S.N.R. vani tecnici	1,11	€ 2.800,00	€ 3.108,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 747.180,00
<i>immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%</i>			€ -149.436,00
Valore corpo			€ 597.744,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 597.744,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 597.744,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio [N]	266,85	€ 597.744,00	€ 597.744,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 89.661,60
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 5.498,57
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.500,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 493.083,83
---	--------------

Lotto: 002 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negoziò [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André n. 21 interno A2

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

glio 21, particella 1199, subalterno 2, scheda catastale Protocollo n. MS0064680 del 14/04/2008, indirizzo Viale A. Gramsci n. 21, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 75 MQ., superficie 90 MQ., rendita € 2.688,16

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 53, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101 negozio al sub. 100 tutti del foglio 21 mappale 1199, s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: adeguamento dello stato di fatto con la planimetria agli atti
Aggiornamento planimetria catastale comprensiva di spese tecniche e diritti di presentazione:
€ 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto

2. STATO DI POSSESSO:

Occupato

con contratto di locazione stipulato in data 01/05/2018 per l'importo di euro 18.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Massa Carrara il 24/05/2018 ai nn.1646 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6 , scadenza 30/04/2024

Note:

Al fine di valutare il giusto importo della locazione, la sottoscritta ha valutato sia i parametri forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che quantificano il Valore di Locazione (€/mq x mese) della zona in cui è ubicato il bene che considerano come il canone di affitto minimo per non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate pari al 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica.

Si riportano a seguire i valori calcolati :

- Calcolo canone di affitto valori OMI € 930,00 al mese pari a € 11.160,00 all'anno

- Calcolo canone di affitto minimo € 950,00 al mese pari a € 11.400,00 all'anno.

La sottoscritta, visto le valutazioni sopra dette, non ritiene congruo il valore di locazione complessivo riportato nel contratto di locazione commerciale con esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA pari a € 18.000,00 per i due fondi affittati alla società

e valuta il più probabile valore di locazione dell'immobile in € 900,00 per il solo bene in questione pari a € 10.800,00 annuali

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 685.38

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 404,20 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1835.49.

Millesimi di proprietà: 20.210 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non rintracciato

Note Indice di prestazione energetica: Dalla Copia del contratto di locazione a favore della società [redacted] è stato rintracciato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare obbligatorio a partire dall'1 gennaio 2012. A Parere della sottoscritta visto la regolare registrazione del contratto d'affitto l'immobile è dotato di tale Attestato.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno rintracciato

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- realizzazione di divisorio interno in cartongesso

Regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria per lavori edili non autorizzati

Descrizione delle opere da sanare: Variazioni planimetriche sopra descritte

sanatoria urbanistica comprensiva di pareri e nullaosta Regione Toscana e Soprintendenza spese tecniche, diritti, sanzioni e messa in pristino opere difformi: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note:

Considerando l'immobile attualmente locato alla [redacted] sottoscritta, ha provveduto a rintracciare eventuali pratiche edilizie c/o il [redacted] per le attività produttive e la pratica ed è stata rintracciata una pratica edilizia non rilasciata. Non avendo rintracciato eventuali altri inquilini possibili committenti di varianti dell'immobile, nella valutazione della conformità edilizia la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare la legittimità dello stesso in funzione della Agibilità rilasciata.

4.2 Conformità urbanistica: Negozio [N]

Conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

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

Trattasi di un fondo ad uso commerciale ubicato al Piano terra del Condominio [redacted] sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André civico 21 interno A/2.

L'immobile accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato Viareggio, si compone di due locali comunicanti, con un antibagno, un servizio igienico e un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità immobiliare oltre ad una piccola area pavimentata con sovrastante gazebo con copertura a tenda amovibile, posto sul retro del locale nell'area comune limitrofa.

Attualmente risulta affittato con regolare contratto di locazione ed è utilizzato come magazzino del locale commerciale adiacente (ristorante identificato al sub. 100).

Superficie complessiva di circa mq **98,83**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: considerando anche la conduzione del locale a magazzino del ristorante adiacente

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup reale lorda	87,03	1,00	87,03
S.N.R. pergolato lato Viareggio	sup lorda di pavimento	10,24	0,25	2,56
S.N.R. vano tecnico	sup reale lorda	1,56	0,25	0,39
		98,83		89,98

5 Valutazione corpi:

A. Negozi [N] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 201.555,20

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi	87,03	€ 2.800,00	€ 243.684,00
S.N.R. pergolato lato Viareggio	2,56	€ 2.800,00	€ 7.168,00
S.N.R. vano tecnico	0,39	€ 2.800,00	€ 1.092,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 251.944,00
<i>immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%</i>			€ -50.388,80
Valore corpo			€ 201.555,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 201.555,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 201.555,20

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozi [N]	89,98	€ 201.555,20	€ 201.555,20

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.233,28
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 1.835,49
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: immobile locato	€ 165.486,43
--	---------------------

Lotto: 003 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negoziò [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André n. 18 interno 3

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED]
folio 21, particella 1199, subalterno 3, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 70 MQ., superficie 78 MQ., rendita € 2.508,95

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 50, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101 negozio al sub. 4 tutti del foglio 21 mappale 1199, s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni dovute alla realizzazione di pannelli d'arredo in cartongesso; ed errata attribuzione della categoria catastale da negozio c/1 ad ufficio A/10

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: adeguamento dello stato di fatto con la planimetria agli atti
Aggiornamento planimetria catastale comprensiva di spese tecniche e diritti di presentazione:
€ 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED]
folio 21, particella 1199, subalterno 76, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 147 MQ., rendita € 24,17 €

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: corte comune identificata al sub. 101 e posti auto adiacenti identificati ai sub. 75 e 77 tutti del foglio 21 mappale 1199, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato di fatto

2. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A e B

Negoziò [N]e Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André Liberi

Note: a servizio della società esecutata

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Negoziò [N] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André n. 18 interno 3

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 702.97

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 374,52 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2068.04.

Millesimi di proprietà: 18,726 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non rintracciato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non rintracciati

Avvertenze ulteriori: Non rintracciate

Identificativo corpo: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2068.04. Aggiunte nelle spese generale dovute [redacted] essendo un unico soggetto, come da dichiarazione dell'amministratore del Condominio -

Millesimi di proprietà: compresi nei millesimi generali delle proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario per la categoria dell'immobile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno rintracciati

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Descrizione: **Negoziò [N]** di cui al punto A

Trattasi di un fondo ad uso commerciale ubicato al Piano terra de [redacted] sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André civico 18 interno 3.

L'immobile accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato Viareggio e lato Mare, si compone di unico locale con un antibagno, un servizio igienico e un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità immobiliare.

L'immobile attualmente viene utilizzato ad ufficio della società esecutata.

Superficie complessiva di circa mq **84,50**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando anche la conduzione del locale ad ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	81,79	1,00	81,79
S.N.R. vano tecnico	sup reale lorda	2,71	0,25	0,68
		84,50		82,47

Descrizione: **Posto auto [PA] di cui al punto B**

Trattasi di un posto auto scoperto, posto sull'area del compendio immobiliare sopra descritto, sito in Montignoso (MS), s.n.c. e più precisamente il quindicesimo lato Viareggio entrando dall'accesso che si diparte dalla Via Antonio Gramsci.

Gli spazi di manovra sono agevoli e si presenta asfaltato e ben identificabile sul posto in quanto delimitato da strisce gialle e con il nome della società eseguita.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 76;

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **asfalto** condizioni: **buone**

Varie: vernice gialla a terra su asfalto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto sub. 76	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

4 Valutazione corpi: A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 230.916,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	81,79	€ 2.800,00	€ 229.012,00
S.N.R. vano tecnico	0,68	€ 2.800,00	€ 1.904,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 230.916,00
Valore corpo			€ 230.916,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 230.916,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 230.916,00

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto Auto sub. 76	14,00	€ 1.500,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio [N]	82,47	€ 230.916,00	€ 230.916,00
B	Posto auto [PA]	14,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

5 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.787,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

6 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 210.128,60
---	--------------

Lotto: 004 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André n. 16 interno 4

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] - Piena proprietà [redacted]
glio 21, particella 1199, subalterno 4, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 75 MQ., superficie 82 MQ., rendita € 2.688,16

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 54, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101 negozio ai sub. 3 e sub. 5 tutti del foglio 21 mappale 1199, s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] Piena proprietà [redacted]
glio 21, particella 1199, subalterno 5, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 87 MQ., superficie 94 MQ., rendita € 3.118,26

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 55, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101 negozi ai sub. 4 e sub. 6 tutti del foglio 21 mappale 1199, s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni dovute all'apertura di un varco di collegamento fra le due unità commerciali

Regularizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: fusione catastale di due unità immobiliari

Aggiornamento planimetria catastale comprensiva di spese tecniche, diritti di presentazione e sanzioni amministrative per ritardato accatastamento : € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale difforme dallo stato di fatto legittimo

2. STATO DI POSSESSO: Libero

Note: alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da stand di abiti

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1549.39 complessivi

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non ese-

guiti per mancanza di fondi: 825,46 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4077.58 complessivi.

Millesimi di proprietà: 19,260 millesimi sub. 4 22,013 millesimi sub. 5

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non rilevato

Note Indice di prestazione energetica: Non rilevato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo rintracciato

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

immobile conforme urbanisticamente all'ultimo titolo edilizio Art. 140 LRT 1/2005

4.2 Conformità urbanistica:

conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

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

Trattasi di due fondi commerciali comunicanti internamente, siti al piano terra del condominio sopra descritto, siti in Montignoso (MS), P.zza De André n. 16 interno 4 e numero 15 interno A5.

L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla piazza De André, dal portico comune lato mare e si compone da due ampi locali comunicanti, ciascuno con antibagno e servizio igienico e due piccoli locali tecnici accessibili esternamente dal retro.

Superficie complessiva di circa mq **185,92**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 4 e sub. 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando il mancato utilizzo

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	181,93	1,00	186,93
S.N.R. vano tecnico	sup reale lorda	3,59	0,25	0,90
		185,52		182,83

5 Valutazione corpi:

A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 511.924,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	181,93	€ 2.800,00	€ 509.404,00
S.N.R. vano tecnico	0,90	€ 2.800,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 511.924,00
Valore corpo			€ 511.924,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 511.924,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 511.924,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio [N]	182,83	€ 511.924,00	€ 511.924,00

6.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 76.788,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00

6.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 432.135,40
---	--------------

Lotto: 005 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED] foglio 21, particella 1199, subalterno 6, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 86 MQ., superficie 96 MQ., rendita € 3.082,42

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 55, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101, locale commerciale al sub. 5 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale conforme allo stato di fatto.

Si fa presente che la cucina del locale è a vista con un divisorio in vetro amovibile che non comporta variazione della planimetria in atti.

2. STATO DI POSSESSO:

Occupato da società [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 28/03/2018 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 19/04/2018 ai nn.n. 001273 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 01-04-2018, scadenza 31/03/2024

Note:

Al fine di valutare il giusto importo della locazione, la sottoscritta ha valutato sia i parametri forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che quantificano il Valore di Locazione (€/mq x mese) della zona in cui è ubicato il bene che considerano come il canone di affitto minimo per non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate pari al 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica pari a € 132.050,87 Si riportano a seguire i valori calcolati :

- Canone di affitto valori OMI arrotondato € 900,00 al mese pari a € 11.160,00 annui
- Canone di affitto minimo arrotondato € 1.100,00 al mese pari a € 13.205,07 annui

La sottoscritta, visto le valutazioni sopra dette, non ritiene congruo il valore di locazione complessivo riportato nel contratto di locazione commerciale con esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA pari a € 6.000,00 e valuta il più probabile valore di locazione dell'immobile in € 1.000,00 per il bene in questione pari a € 12.000,00 annuali.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1848.29

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 451,94 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2619.49. Come da situazione debitoria dalla ripartizione delle spese con saldi 17/18 complessivi dei 613€ dovuti dall'inquilino.

Millesimi di proprietà: 22,597 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Dalla Copia del contratto di locazione a favore il conduttore dichiara di aver ricevuto la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato in copia. Non è stato possibile indicare l'indice di prestazione energetica in quanto non rilasciato come copia del contratto alla sottoscritta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno rintracciati

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

Conforme all'ultimo titolo edilizio a nome della società locataria pratica SUAP n. 66 del 04/12/2018

4.2 Conformità urbanistica: Negozio [N]

conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

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

Trattasi di un fondo, sito al piano terra del condominio sopra descritto, sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André al civico 13 interno A6.

Accessibile direttamente dalla piazza De André, dal portico comune, si compone di un vano adibito a sala ristorante separato dalla cucina a vista, un antibagno un servizio igienico per i clienti del locale, uno spogliatoio con servizio igienico per i dipendenti un ripostiglio interno e un piccolo vano tecnico accessibile esternamente dal retro.

Superficie complessiva di circa mq **100,82**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: ottimo considerando l'utilizzo dell'immobile locato come ristorante

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	99,05	1,00	99,05
S.N.R. vano tecnico	sup reale lorda	1,77	0,25	0,44
		100,82		99,49

5 Valutazione corpi: A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 222.857,60

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	99,05	€ 2.800,00	€ 277.340,00
S.N.R. vano tecnico	0,44	€ 2.800,00	€ 1.232,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 278.572,00
<i>immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%</i>	€ -55.714,00
Valore corpo	€ 222.857,60
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 222.857,60
Valore complessivo diritto e quota	€ 222.857,60

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio [N]	99,49	€ 222.857,60	€ 222.857,60

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 33.428,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 189.428,96
---	--------------

Lotto: 006 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André n. 12 interno A7

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà Cod. Fiscale: [REDACTED] foglio 21, particella 1199, subalterno 7, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 81 MQ., superficie 92 MQ., rendita € 2.903,21

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 56, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101, fondo commerciale al sub. 8 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- lievi difformità nella rappresentazione grafica

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: variazioni aperture esterne e piccole modifiche interne comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto

2. STATO DI POSSESSO:

Occupato da contratto di locazione: [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 29/03/2018 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 19/04/2018 ai nn.n. 001274 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 01-04-2018, scadenza 31/03/2024.

Al momento del sopralluogo risulta occupato senza nessun contratto di sublocazione alla [REDACTED] dove [REDACTED] è "consigliere"

Note:

Al fine di valutare il giusto importo della locazione, la sottoscritta ha valutato sia i parametri forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che quantificano il Valore di Locazione (€/mq x mese) della zona in cui è ubicato il bene che considerano come il canone di affitto minimo per non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate pari al 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica pari a €. 124.373,21 Si riportano a seguire i valori calcolati :

- Canone di affitto valori OMI arrotondato €. 900,00 al mese pari a € 12.600,00 annui

- Canone di affitto minimo arrotondato €. 1.200,00 al mese pari a € 14.400,00 annui

La sottoscritta, visto le valutazioni sopra dette, non ritiene congruo il valore di locazione complessivo riportato nel contratto di locazione commerciale con esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA pari a €. 6.000,00 e valuta il più probabile

valore di locazione dell'immobile in €. 1.050,00 per il bene in questione pari a €.

12.600,00 annuali.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2548.29

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 451,94 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2698.66. Come da situazione debitoria della [REDACTED] dalla ripartizione delle spese con saldi 17/18 comprensivo di 963 € dovuti dall'inquilino

Millesimi di proprietà: 22,597 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Dalla Copia del contratto di locazione a favore il conduttore dichiara di aver ricevuto la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato in copia. Non è stato possibile indicare l'indice di prestazione energetica in quanto non rilasciato come copia del contratto alla sottoscritta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno riscontrato

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa collocazione delle aperture esterne e piccole difformità interne

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia comprensiva di autorizzazione paesaggistica e dei nullaosta necessari

Descrizione delle opere da sanare: modifiche alle aperture esterne e varianti interne

spese tecniche, sanzioni, verifiche richieste nullaosta e autorizzazioni diritti di presentazione :

€ 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

4.2 Conformità urbanistica: Negozio [N]

conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

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

Trattasi di un fondo ad uso commerciale ubicato al Piano terra del Condominio sopra descritto, sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De Andrè civico 12 int A7.

Accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato mare, si compone di un unico vano utilizzato a bar con due antibagni, due servizi igienici un laboratorio, un piccolo ripostiglio e un vano tecnico accessibile esternamente dal retro del locale.

Attualmente utilizzato a bar, risulta affittato con regolare contratto di locazione.

Superficie complessiva di circa mq **102,34**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'utilizzo dell'immobile locato come bar

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	100,58	1,00	100,58
S.N.R. vano tecnico	sup reale lorda	1,76	0,25	0,44
		102,34		101,02

5.1 Valutazione corpi: A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 226.284,80

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	100,58	€ 2.800,00	€ 281.624,00
S.N.R. vano tecnico	0,44	€ 2.800,00	€ 1.232,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 282.856,00
immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%	€ -56.571,20
Valore corpo	€ 226.284,80
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 226.284,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 226.284,80

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio [N]	101,02	€ 226.284,80	€ 226.284,80

5.2 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 33.942,72
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di fabbricato strumentale ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni dalla ditta eseguita: si applica l' art. 10 n. 8-ter) D.P.R. 633/72 per cui la cessione è esente IVA, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta eseguita che ad oggi non è ancora pervenuta.

5.3 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 185.342,08

Lotto: 007 - Locali commerciali

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André n. 10 interno A8 e n. 9

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 21, particella 1199, subalterno 8, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 85 MQ., superficie 94 MQ., rendita € 3.046,58

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 56, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101, fondi commerciali ai sub. 7 e 9 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] foglio 21, particella 1199, subalterno 9, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 74 MQ., superficie 81 MQ., rendita € 2.652,32

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 57, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101, fondi commerciali ai sub. 8 e 10 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e diversa distribuzione degli spazi interni dovute all'apertura di un varco di collegamento fra unità commerciali catastalmente identificate ai sub. 8 e sub 9 e sub. 10 del mappale 1199 foglio 21

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale per fusione unità immobiliari (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: fusione catastale di tre unità immobiliari

Aggiornamento planimetria catastale comprensiva di spese tecniche, diritti di presentazione e sanzioni amministrative per ritardato accatastamento: € 3.000,00

Oneri Totali: € 3.000,00

Note: planimetria catastale difforme dallo stato di fatto legittimo

2. STATO DI POSSESSO: libero

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1548.75 complessivi

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 825,12 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 4205.88. Complessive per i sub. 8 e 9

Millesimi di proprietà: 22,012 millesimi sub. 8 19,244 millesimi sub. 9

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Dalla Copia del contratto di locazione a favore il conduttore dichiara di aver ricevuto la copia dell'Attestato di Prestazione Energetica allegato in copia. Non è stato possibile indicare l'indice di prestazione energetica in quanto non rilasciato come copia del contratto alla sottoscritta.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno riscontrato

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifiche interne e diversa distribuzione degli spazi interni dovute alla mancata apertura di un varco di collegamento fra unità commerciali catastalmente identificate ai sub 9 e sub. 10 del mappale 1199 foglio 21

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia comprensiva di autorizzazione paesaggistica e dei nullaosta necessari

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna del locale

Spese tecniche, sanzioni, autorizzazione paesaggistica nullaosta regione toscana are PIME diritti e quanto altro necessario a rendere legittima l'unità immobiliare: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note:

Considerando che l'immobile attualmente risulta sfitto, la sottoscritta, ha provveduto a rintracciare al nominativo della [REDACTED] attuale proprietaria eseguita eventuali pratiche edilizie c/o il Comune di Montignoso Ufficio SUAP per le attività produttive e di tale "fusione" non sono state rintracciate pratiche. Non avendo rintracciato eventuali altri inquilini possibili committenti di varianti dell'immobile, nella valutazione della conformità edilizia la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare la legittimità dello stesso in funzione della Agibilità rilasciata.

4.2 Conformità urbanistica: Negozio [N]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Modifiche interne e mancata fusione con l'unità immobiliare identificata al sub. 10 (fusione autorizzata con determina n. 59 del 07.06.2011).

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia c/o Comune di Montignoso e strutturale c/o Ufficio del Genio Civile c/o Regione Toscana

Descrizione delle opere da sanare: Fusione di fatto con solo l'unità commerciale adiacente identificata al sub. 9 spese tecniche per predisposizione e presentazione sanatoria, sanzioni amministrative, nullaosta vari, verifiche statiche e quanto altro necessario al rilascio dell'autorizzazione :

€ 6.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 6.000,00

Note:

Considerando l'immobile attualmente risulta sfitto, la sottoscritta, ha provveduto a rintracciare al nominativo della [REDACTED] attuale proprietaria eseguita eventuali pratiche edilizie c/o il Comune di Montignoso Ufficio SUAP per le attività produttive e di tale "fusione" non sono

state rintracciate pratiche. Non avendo rintracciato eventuali altri inquilini possibili committenti di varianti dell'immobile, nella valutazione della conformità edilizia la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare la legittimità dello stesso in funzione della Agibilità rilasciata.

Note generali sulla conformità: conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Descrizione: **Negozi** [N] di cui al punto A

Trattasi di un fondo ad uso commerciale ubicato al Piano terra del Condominio sopra descritto, sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André civico 10 int. A/8 e n. 9 interno A9.

L'unità immobiliare è accessibile direttamente dalla piazza De André, dal portico comune lato mare e si compone da due ampi locali comunicanti, ciascuno con antibagno e servizio igienico ripostiglio e due piccoli locali tecnici accessibili esternamente dal retro.

Superficie complessiva di circa mq **185,54**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 8 e sub. 9; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi sub. 8 e sub. 9	sup reale lorda	181,93	1,00	181,93
S.N.R. vani tecnici	sup reale lorda	3,61	0,25	0,90
		185,54		182,83

5 Valutazione corpi: A. Negozi [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 273.196,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozi sub. 8 e sub. 9	181,93	€ 2.800,00	€ 509.404,00
S.N.R. vani tecnici	0,90	€ 2.800,00	€ 2.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 511.924,00
Valore corpo			€ 511.924,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 511.924,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 511.924,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio [N]	182,83	€ 511.924,00	€ 511.924,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 76.788,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 14.000,00

Giudizio di comoda divisibilità: Trattasi di fabbricato strumentale ultimato/ristrutturato da oltre 5 anni dalla ditta esecutata: si applica l' art. 10 n. 8-ter) D.P.R. 633/72 per cui la cessione è esente IVA, fatto salvo l'esercizio dell'opzione IVA da parte della ditta esecutata che ad oggi non è ancora pervenuta.

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 421.135,40
---	--------------

Lotto: 008 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André n. 7 interno A10

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED], foglio 21, particella 1199, subalterno 10, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 70 MQ., superficie 78 MQ., rendita € 2.508,95

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 57 e locale comune al sub. 51, portico comune sub. 60 corte comune sub. 101, tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifiche planimetriche interne:

- tramezzatura vano principale e creazione di due locali comunicanti in cartongesso
- realizzazione di locale magazzino
- errata attribuzione della categoria catastale da negozio c/1 ad ufficio A/10

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: variazioni planimetriche comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto rilevato.

2. STATO DI POSSESSO:

Occupato da studio [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 24/04/2018 per l'importo di euro 9.600,00 con cadenza annuale Registrato a prato il 23/05/2024 ai nn.n. 003393 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 01-06-2018, scadenza 31/03/2024

Note:

Al fine di valutare il giusto importo della locazione, la sottoscritta ha valutato sia i parametri forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che quantificano il Valore di Locazione (€/mq x mese) della zona in cui è ubicato il bene che considerano come il canone di affitto minimo per non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate pari al 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica.

Si riportano a seguire i valori calcolati :

- Canone di affitto valori OMI arrotondato € 700,00 al mese pari a € 8.400,00 annui
- Canone di affitto minimo arrotondato € 900,00 al mese pari a € 10.800,00 annui

La sottoscritta, visto le valutazioni sopra dette, non ritiene congruo il valore di locazione complessivo riportato nel contratto di locazione commerciale con esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA pari a € 9.600,00 e valuta il più probabile valore di lo

cazione dell'immobile in € 800,00 per il bene in questione pari € 9.600,00 l'anno.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 701.55

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 373,76 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1961.29.

Millesimi di proprietà: 18,688 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non reperito

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifiche interne per mancata fusione con le unità immobiliari adiacenti identificate ai sub. 8 e sub. 9

Regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia comprensiva di autorizzazione paesaggistica e dei nullaosta necessari

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna del locale

spese tecniche per presentazione documentazione : € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note: Considerando che l'immobile attualmente risulta sfitto , la sottoscritta, ha provveduto a rintracciare al nominativo della [REDACTED] attuale proprietaria eseguita eventuali pratiche edilizie c/o il Comune di Montignoso Ufficio SUAP per le attività produttive e di tale "fusione" non sono state rintracciate pratiche. Non avendo rintracciato eventuali altri inquilini possibili commitenti di varianti dell'immobile, nella valutazione della conformità edilizia la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare la legittimità dello stesso in funzione della Agibilità rilasciata.

Note generali sulla conformità: immobile difforme dalla stato legittimo

4.2 Conformità urbanistica: Negozio [N]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

l'immobile risulta abusivamente utilizzato ad ufficio e non a locale commerciale.

Analizzando i parametri tecnici dell'allegato 2 delle Norme tecniche di attuazione la destinazione d'uso ammessa quale negozi, bar, ristoranti, uffici e attività di supporto al turismo l'utilizzo ad ufficio risulta ammissibile purché rispetti i 2.900 mq. totali dell'edificio di S.U.L. direzionale e commerciale. In considerazione del fatto che non ci sono stati ampliamenti di tale superficie il cambio di destinazione è ammissibile

Regularizzabili mediante: Sanatoria edilizia c/o Comune di Montignoso e strutturale c/o Ufficio del Genio Civile c/o Regione Toscana

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne spese tecniche per predisposizione e presentazione sanatoria, sanzioni amministrative, nullastata vari, verifiche statiche e quanto altro necessario al rilascio dell'autorizzazione : € 8.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 8.000,00

Note generali sulla conformità: conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

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

Trattasi di un fondo ad uso commerciale attualmente adibito ad ufficio, ubicato al Piano terra del Condominio di cui sopra, sito in Montignoso (MS), Via Fabrizio De André civico n. 7 interno A10

L'immobile accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato mare, si compone di due locali comunicanti, un antibagno, un servizio igienico, un magazzino e un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità immobiliare.

Attualmente risulta affittato con regolare contratto di locazione.

Superficie complessiva di circa mq **84,16**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 10; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'utilizzo dell'immobile locato come ufficio

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	81,37	1,00	81,37
S.N.R. vano tecnico	sup reale lorda	2,79	0,25	0,70
		84,16		82,07

5 Valutazione corpi: A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 227.957,63.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	81,37	€ 2.800,00	€ 227.836,00
S.N.R. vano tecnico	0,70	€ 2.800,00	€ 1.960,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 229.796,00
<i>immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%</i>			€ -1.838,37
Valore corpo			€ 227.957,63
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 227.957,63
Valore complessivo diritto e quota			€ 227.957,63

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozio [N]	82,07	€ 227.957,63	€ 227.957,63

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 34.193,64
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.000,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 177.763,99
--	---------------------

Lotto: 009 - Locale commerciale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozio [N] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André civico 4 interno A12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Piena proprietà [REDACTED], foglio 21, particella 1199, subalterno 12, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, comune MONTIGNOSO, categoria C/1, classe 8, consistenza 73 MQ., superficie 80 MQ., rendita € 2.616,47

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 58 , portico comune sub. 60 corte comune sub. 101, locali commerciali ai sub. 11-104-106 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Modifiche planimetriche interne:

- apertura del divisorio interno e messa in comunicazione con l'unità immobiliare adiacente (sub. 11 non oggetto di stima)
- diversa distribuzione interna per realizzazione di vani interni quali due docce, una cabina estetica, un bagno turco, una sauna in legno; un locale pompe e una grande vasca idromassaggio

Regularizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: variazioni planimetriche comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto rilevato.

2. STATO DI POSSESSO: Libero

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 724,78

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 386,14 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 1968,42.

Millesimi di proprietà: 19,307 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non rintracciato

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Negozio [N]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni
Regolarizzabili mediante: Autorizzazione Suap per modifiche interne
Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna del locale
spese tecniche per presentazione documentazione : € 4.000,00
Oneri Totali: € 4.000,00

Note: Considerando che l'immobile attualmente risulta sfitto , la sottoscritta, ha provveduto a rintracciare al nominativo della [REDACTED] attuale proprietaria eseguita eventuali pratiche edilizie c/o il Comune di Montignoso Ufficio SUAP per le attività produttive e di tale "fusione" non sono state rintracciate pratiche. Non avendo rintracciato eventuali altri inquilini possibili committenti di varianti dell'immobile, nella valutazione della conformità edilizia la sottoscritta ha ritenuto opportuno valutare la legittimità dello stesso in funzione della Agibilità rilasciata.

Note: l'immobile risulta fuso urbanisticamente con l'unità negoziale adiacente identificata al sub. 11 non oggetto di stima

4.2 Conformità urbanistica: Negozio [N]

conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Descrizione: Negozio [N] di cui al punto A

Trattasi di un fondo commerciale , ubicato al Piano terra del Condominio [REDACTED] nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André civico n. 4 interno A/12.

L'immobile accessibile da due ingressi, uno direttamente dalla Piazza De André e l'altro sul retro di fronte ai giardinetti comuni dei parcheggi condominiali lato Massa, si compone di un ampio locale collegato con l'unità immobiliare adiacente (sub. 11-non oggetto di stima).

Attualmente adibito a parte di centro estetico con cabine doccia, cabina estetica, servizio igienico, sala relax, bagno turco, sauna, locale pompe e ampia vasca idromassaggio oltre ad un piccolo vano impianti accessibile esternamente all'unità immobiliare con piccola area pavimentata con sovrastante gazebo.

Superficie complessiva di circa mq **94,54**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.82

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'immobile sfitto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup reale lorda	82,66	1,00	82,66
S.N.R. vano tecnico	sup reale lorda	1,63	0,25	0,41
S.N.R. pergolato	sup reale lorda	10,25	0,25	2,56
		94,54		85,63

5 Valutazione corpi: A. Negozio [N]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 239.764,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	82,66	€ 2.800,00	€ 231.448,00
S.N.R. vano tecnico	0,41	€ 2.800,00	€ 1.148,00
S.N.R. pergolato	2,56	€ 2.800,00	€ 7.168,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 239.764,00
Valore corpo			€ 239.764,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 239.764,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 239.764,00

Riepilogo:

ID	Immabile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Negozio [N]	85,63	€ 239.764,00	€ 239.764,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 35.964,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 197.799,40
---	--------------

Lotto: 010 - Locale ad uso direzionale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André civico 20 interno B5

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED] foglio 21, particella 1199, subalterno 21, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 71 MQ., rendita € 1.869,57

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 53, unità immobiliari identificate ai sub. 22-20 e 19 tutte del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa attribuzione di categoria catastale da Ufficio C/1 ad Abitazione A/2

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: variazione di categoria comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto rilevato.

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED], foglio 21, particella 1199, subalterno 88, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17 €

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: corte comune censita al sub. 102 e posti adiacenti sub. 87 e 89 del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale conforme allo stato di fatto rilevato.

2. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Ufficio [U] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André civico 20 interno B5

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/03/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 11/04/2017 ai nn.n. 001190 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 31-03-2017, scadenza 31/03/2023

Note:

dal contratto allegato alla presente si è riscontrato che il pagamento dei primi 6 anni è stato fatto in forma anticipata e in particolare €. 11.680,00 mediante compensazione contabile tra le parti €. 14.645,00 mediante rilascio di effetti a cadenza mensile con primo incasso a 30 giorni dalla firma del contratto di locazione e dal 7 anno la periodicità dei versamenti sarà trimestrale con prima scadenza 31/03/2023.

Al fine di valutare il giusto importo della locazione, la sottoscritta ha valutato sia i parametri forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che quantificano il Valore di Locazione (€/mq x mese) della zona in cui è ubicato il bene che considerano come il canone di affitto minimo per non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate pari al 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica pari a €. 117.782,91 Si riportano a seguire i valori calcolati :

- Canone di affitto valori OMI arrotondato €. 900,00 al mese pari a € 10.800,00 annui
- Canone di affitto minimo arrotondato €. 980,00 al mese pari a € 11.760,00 annui

La sottoscritta, visto le valutazioni sopra dette, non ritiene congruo il valore di locazione complessivo riportato nel contratto di locazione commerciale con esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA pari a €. 3.600,00 comprensivo di posto auto identificato al sub. 99 (lotto n. 3) e valuta il più probabile valore di locazione dell'immobile in €. 950,00 per il bene in questione pari a €. 11.400,00 l'anno.

Identificativo corpo: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 31/03/2023 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 11/04/2017 ai nn.n. 001190 serie 3T Tipologia contratto: 6+6 dal 31-03-2017, scadenza 31/03/2023

Note: Il valore dell'importo di locazione è compreso nei 3.600,00 € complessivi del corpo B del lotto 12. Canone non ritenuto congruo dalla sottoscritta e già valutato nella somma complessiva del corpo A

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Ufficio [U] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 779.95

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non ese

guiti per mancanza di fondi: 364,04 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2056.98.

Millesimi di proprietà: 18,202 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non è stato reperito il certificato di Prestazione Energetica dell'immobile, tuttavia dal contratto di affitto (Allegato) si evince una dichiarazione in calce al contratto di locazione controfirmata dall'inquilino [REDACTED] che da atto di aver ricevuto copia di tale attestato energetico.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 79.76

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Aggiunte nelle spese generale dovuta dalla Riviera essendo un unico soggetto, come da dichiarazione dell'amministratore del Condominio -

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario per la tipologia del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

4.1 Conformità edilizia: Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di categoria non ammesso per le prescrizioni di piano

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato legittimo (ad uso Ufficio)

Descrizione delle opere da sanare: non sanabili

spese tecniche per presentazione documentazione : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A immobile non conforme

Dati precedenti relativi ai corpi: B conforme

4.2 Conformità urbanistica: Ufficio [U]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione da Ufficio C/1 a Civile abitazione A/2 non sanabile visto i parametri tecnici dell'allegato 2 delle Norme tecniche di attuazione la destinazione d'uso ammessa quale negozi, bar, ristoranti, uffici e attività di supporto al turismo l'utilizzo ad ufficio e per un totale di n. 12 alloggi.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino della cucina e dei locali adibiti a civile abitazione

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne spese edili per ripristino locali : € 1.000,00

Spese di sanatoria presunte: € 1.000,00

Note generali sulla conformità: immobile non conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Posto auto [PA]

conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto A

Trattasi di un appartamento a destinazione ufficio, attualmente adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo e sottotetto del compendio immobiliare denominato [REDACTED] sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De Andrè civico n. 20 interno B5.

L'immobile disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune e si compone di : ingresso, cucina-soggiorno, vano scale , disimpegno, servizio igienico camera e loggia al piano primo, soffitta, camera e terrazzo al piano secondo.

Allo stato attuale risulta affittato.

Superficie complessiva di circa mq **122,03**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 per il piano primo e un'altezza media per il piano sottotetto variabile da 1,97 m a 1,76

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'utilizzo dell'immobile a civile abitazione e locato.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio P.1	sup reale lorda	55,20	1,00	55,20
S.N.R. soffitta P.2	sup reale lorda	50,23	0,50	25,12
S.N.R. - loggia P.1	sup reale lorda	7,98	0,50	3,99
S.N.R. - Terrazza P.1	sup reale lorda	8,62	0,25	2,16
		122,03		86,46

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto B

Trattasi di un posto auto scoperto locato all'unità descritta al copro a, posto all'interno della corte condominiale lato mare e più precisamente il dodicesimo entrando da via A. Germelli, via che si diparte dalla Via Antonio Gramsci.

Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi, attraversando la corte comune è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 88;

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **autobloccanti per giardino condizioni: buone**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto sub. 88	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

5. Valutazione corpi: A. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 186.775,20

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio P.1	55,20	€ 2.700,00	€ 149.040,00
S.N.R. soffitta P.2	25,12	€ 2.700,00	€ 67.824,00
S.N.R. - loggia P.1	3,99	€ 2.700,00	€ 10.773,00
S.N.R. - Terrazza P.1	2,16	€ 2.700,00	€ 5.832,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 233.469,00
immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%			€ -46693,80
Valore corpo			€ 186.775,20
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 186.775,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 186.775,20

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 15.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto auto sub. 88	13,00	€ 1.500,00	€ 19.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 19.500,00
<i>immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%</i>			€ -3.900,00
Valore corpo			€ 15.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 15.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 15.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [U]	86,46	€ 186.775,20	€ 186.775,20
B	Posto auto [PA]	13,00	€ 15.600,00	€ 15.600,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 30.356,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 168.018,92
---	--------------

Lotto: 011 - Locale ad uso direzionale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André civico 14 interno B12

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED], foglio 21, particella 1199, subalterno 25, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 83 MQ., rendita € 1.869,57

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 55, unità immobiliari identificate ai sub. 112-28 e 24 tutte del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato di fatto

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED], foglio 21, particella 1199, subalterno 72, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 14 MQ., rendita € 24,17 €

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: corte comune censita al sub. 101 e posti adiacenti sub. 71 e 73 del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale conforme allo stato di fatto rilevato.

2. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Ufficio [U] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Occupato da studio tecnico [REDACTED] senza alcun titolo.

Identificativo corpo: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Libero

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Ufficio [U] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 988.51

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 423,64 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2630.42.

Millesimi di proprietà: 21,182 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno reperito

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Identificativo corpo: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Aggiunte nelle spese generale dovuta dalla Riviera essendo un unico soggetto, come da dichiarazione dell'amministratore del Condominio -

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non necessario per la tipologia del bene

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno reperito

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Ufficio [U]

Note generali sulla conformità: immobile conforme urbanisticamente

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Posto auto [PA]

immobile conforme urbanisticamente

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Conformità urbanistica: Ufficio [U]

Immobili conformi alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto A

Trattasi di una porzione di immobile ad uso ufficio, posto al piano primo e sottotetto del compendio immobiliare sopra descritto, sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André n. 14 interbo B12.

L'immobile disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune e si compone di : ingresso, due uffici, disimpegno, bagno, loggia e terrazza al piano primo e ampio locale ad uso soffitta al piano secondo

Superficie complessiva di circa mq **141,12**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 21; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 per il piano primo e un'altezza media per il piano sottotetto di 1,50 m

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio P.1	sup reale lorda	62,57	1,00	62,57
S.N.R. soffitta P.2	sup reale lorda	67,10	0,50	33,55
S.N.R. - loggia e terrazza al P.1	sup reale lorda	11,45	0,50	5,73
		141,12		101,85

Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto B

Trattasi di un posto auto scoperto, posto all'interno della corte condominiale del compendio sopra descritto e più precisamente l'undicesimo lato Viareggio entrando dall'accesso che si diparte dalla Via Antonio Gramsci.

Gli spazi di manovra sono agevoli e si presenta asfaltato e ben identificabile sul posto in quanto delimitato da strisce gialle e il nome della società esecutata.

Superficie complessiva di circa mq **14,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 72;

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**Pavim. Esterna materiale: **asfalto** condizioni: **buone****Varie:**

vernice gialla a terra su asfalto

nome della società con vernice gialla a terra

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto auto sub. 88	sup reale lorda	14,00	1,00	14,00
		14,00		14,00

5. Valutazione corpi: A. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 272.795,04.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio P.1	62,57	€ 2.700,00	€ 168.939,00
S.N.R. soffitta P.2	33,55	€ 2.700,00	€ 90.585,00
S.N.R. - loggia e terrazzo al P.1	5,73	€ 2.700,00	€ 15.471,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 274.995,00
indisponibilità del bene dato in comodato d'uso detrazione del 0.80%			€ -2.199,96
Valore corpo			€ 272.795,04
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 272.795,04
Valore complessivo diritto e quota			€ 272.795,04

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 21.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto auto sub. 88	14,00	€ 1.500,00	€ 21.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 21.000,00
Valore corpo			€ 21.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 21.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 21.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero me-	Valore diritto e
----	----------	------------------	-------------------	------------------

			<i>di</i> ponderale	quota
A	Ufficio [U]	101,85	€ 272.795,04	€ 272.795,04
B	Posto auto [PA]	14,00	€ 21.000,00	€ 21.000,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 44.069,26
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 249.725,78
---	--------------

Lotto: 012 - Locale ad uso direzionale

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Ufficio [U] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André civico 8 interno B8

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] Piena proprietà [REDACTED] foglio 21, particella 1199, subalterno 33, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale A. Gramsci snc, interno A2, piano 1, comune MONTIGNOSO, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 59 MQ., rendita € 1.869,57

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 57, unità immobiliari identificate ai sub. 32-34 e 37 tutte del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa attribuzione di categoria catastale da Ufficio C/1 ad Abitazione A/2

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: variazione di categoria comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: Planimetria catastale difforme dallo stato di fatto rilevato.

2. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] già locatario del lotto n. 10 senza alcun titolo.

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 988.51

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 288,30 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2094.10.

Millesimi di proprietà: 14,415 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno reperito

Avvertenze ulteriori: Nessuna

4.1 Conformità edilizia: Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 cambio di categoria non ammesso per le prescrizioni di piano
 Regularizzabili mediante: ripristino dello stato legittimo (ad uso Ufficio)
 Descrizione delle opere da sanare: non sanabili
 spese tecniche per presentazione documentazione : € 1.000,00
 Oneri Totali: € 1.000,00

4.2 Conformità urbanistica: Ufficio [U]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione da Ufficio C/1 a Civile abitazione A/2 non sanabile visto i parametri tecnici dell'allegato 2 delle Norme tecniche di attuazione la destinazione d'uso ammessa quale negozi, bar, ristoranti, uffici e attività di supporto al turismo l'utilizzo ad ufficio e per un totale di n. 12 alloggi.
 Regularizzabili mediante: messa in pristino della cucina e dei locali adibiti a civile abitazione
 Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne spese edili per ripristino locali : € 1.000,00
 Spese di sanatoria presunte: € 1.000,00

Descrizione: Ufficio [U] di cui al punto A

Trattasi di un appartamento a destinazione ufficio, attualmente adibito a civile abitazione, ubicato al piano primo I compendio immobiliare denominato [REDACTED] sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De Andrè civico n. 8 interno B8.

Accessibile dal vano scale comune, si compone di: ingresso, cucina-soggiorno con loggia esclusiva, disimpegno, servizio igienico camera, disimpegno e bagno.

Superficie complessiva di circa mq **68,25**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 33; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'utilizzo dell'immobile a civile abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio P.1	sup reale lorda	57,67	1,00	57,67
S.N.R. - loggia	sup reale lorda	10,58	0,50	5,29
		68,25		62,96

5.3 Valutazione corpi: A. Ufficio [U]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 169.992,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio P.1	57,67	€ 2.700,00	€ 155.709,00
S.N.R. - loggia	5,29	€ 2.700,00	€ 14.283,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 169.992,00
Valore corpo			€ 169.992,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 169.992,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 169.992,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Ufficio [U]	62,96	€ 169.992,00	€ 169.992,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 25.498,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 140.493,20
--	---------------------

Lotto: 013 - abitazione e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Piena proprietà [redacted] foglio 21, particella 1199, subalterno 110, scheda catastale Protocollo n. MS0027655 del 13/06/2016, indirizzo P.zza Fabrizio de André n. 5, interno 24, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 86MQ. totale escluse aree scoperte 80 mq., rendita € 743,70

Derivante da: già sub. 38 costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 58, unità immobiliari identificate ai sub. 37-36 e 40 tutte del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa attribuzione di categoria catastale da Ufficio C/1 ad Abitazione A/2

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: variazione di categoria comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale difforme allo stato di fatto

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] Piena proprietà [redacted] foglio 21, particella 1199, subalterno 91, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo P.zza Fabrizio de André snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17 €

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: corte comune identificata al sub. 102 e posti auto adiacenti ai sub, 90-92 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato di fatto

2. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André Occupato dal rappresentante legale di parte esecutata e famiglia.

Identificativo corpo: B
Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André
Libero

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 807,50

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 336,34 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.150,28.

Millesimi di proprietà: 16,817 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Non reperito

Indice di prestazione energetica: non reperito

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: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 79,76

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.150,28. Aggiunte nelle spese generale dovuta dalla Riviera essendo un unico soggetto, come da dichiarazione dell'amministratore del Condominio -

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario per la tipologia del bene

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuno

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di categoria del piano sottotetto non ammesso per le prescrizioni di piano

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato legittimo ad uso sottotetto

Descrizione delle opere da sanare: non sanabili

spese tecniche per presentazione documentazione : € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note generali sulla conformità: immobile non conforme urbanisticamente

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Posto auto [PA]

Note generali sulla conformità: immobile conforme urbanisticamente

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2]

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	CONVENZIONE EDILIZIA A FAVORE DEL COMUNE DI MONTIGNOSO
Estremi delle convenzioni:	Atto notarile pubblico del 05/08/2005 REP. 43388/7535 Trascritto al Servizio di Pubblicità Im-mobiliare di Massa Carrara il 22/08/2005 al parti-colare n. 5522

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Cambio di destinazione del locale sottotetto con destinazione legittima a soffitta invece che a camera e parte a servizio igienico.

Abuso non sanabile visto i parametri tecnici dell'allegato 2 delle Norme tecniche di attuazione che non permette l'aumento di S.U.L.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino della servizio igienico e ripristino di della giusta destinazione della soffitta

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne spese edili per ripristino locali e autorizzazioni :

€ 5.000,00


Spese di sanatoria presunte: € 5.000,00

Note generali sulla conformità: immobile non conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Posto auto [PA]

Note sulla conformità: conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di una porzione di immobile ad uso abitazione posta al piano primo e sottotetto del compendio immobiliare denominato  sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André s.n.c.

L'immobile disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune e si compone al piano primo da: cucina-soggiorno, terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera al piano secondo da servizio igienico, soffitta, camera e terrazza. Il tutto per una superficie lorda di circa 50 mq. una S.N.R. complessiva di loggia e terrazzi e soffitta di complessivi mq. 60

Superficie complessiva di circa mq **112,43**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 110; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano 1

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'utilizzo dell'immobile a civile abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.1	sup reale lorda	49,69	1,00	49,69
S.N.R. - terrazza P.1	sup reale lorda	4,97	0,50	2,49
S.N.R. soffitta P.2	sup reale lorda	42,77	0,50	21,39
S.N.R. terrazza soffitta P.2	sup reale lorda	15,00	0,25	3,75
		112,43		77,31

Descrizione: **Posto auto [PA] di cui al punto B**

Trattasi di un posto auto scoperto locato all'unità descritta al copro a, posto all'interno della corte condominiale lato mare e più precisamente il nono entrando da via A. Germelli, via che si diparte dalla Via Antonio Gramsci.

Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi, attraversando la corte comune è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 91;

di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna

materiale: **autobloccanti per giardino** condizioni: **buone**

Varie: barriera di parcheggio per auto in acciaio con lucchetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto sub. 91	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

5 Valutazione corpi: A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.960,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione P.1	49,69	€ 3.000,00	€ 149.070,00
S.N.R. - terrazza P.1	2,49	€ 3.000,00	€ 7.470,00
S.N.R. soffitta P.2	21,39	€ 3.000,00	€ 64.170,00
S.N.R. terrazza soffitta P.2	3,75	€ 3.000,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 231.960,00
Valore corpo			€ 231.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 231.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 231.960,00

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto Auto sub. 91	13,00	€ 1.500,00	€ 19.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	77,31	€ 231.960,00	€ 231.960,00
B	Posto auto [PA]	13,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 37.794,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 8.000,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 206.166,00
--	---------------------

Lotto: 014 - abitazione e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André s.n.c.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED] foglio 21, particella 1199, subalterno 40, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale Antonio Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 69 mq. totale escluse aree scoperte 65 mq., rendita € 594,96

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 58, unità immobiliari identificate ai sub. 110-39-42 tutte del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione del vano autorizzato come soffitta a camera e soggiorno

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: cambio destinazione vani comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] - Piena proprietà [REDACTED] foglio 21, particella 1199, subalterno 89, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo P.zza Fabrizio de André snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17 €

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: corte comune identificata al sub. 102 e posti auto adiacenti ai sub, 88-90 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato di fatto

2. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Occupato da [REDACTED], con contratto di locazione stipulato in data 08/03/2016 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale Registrato a Massa Carrara il 04/05/2016 ai nn.1514 serie 3T Tipologia contratto: 4+4 dal 01-05-2016, scadenza 30/04/2020

Alla data del sopralluogo risultava nella disponibilità di parte eseguita.

Note:

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato [REDACTED]. Da ricerche effettuate c/o l'Agenzia delle Entrate risulta locato [REDACTED].

Al fine di valutare il giusto importo della locazione, la sottoscritta ha valutato sia i parametri forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che quantificano il Valore di Locazione (€/mq x mese) della zona in cui è ubicato il bene che considerano come il canone di affitto minimo per non subire un accertamento dell'Agenzia delle Entrate pari al 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica pari a €. 74.964,96 Si riportano a seguire i valori calcolati :

- Canone di affitto valori OMI arrotondato €. 750,00 al mese pari a € 9.000,00 all'anno
- Canone di affitto minimo arrotondato €. 600,00 al mese pari a € 7.200,00 all'anno.

La sottoscritta, visto le valutazioni sopra dette, non ritiene congruo il valore di locazione complessivo riportato nel contratto di locazione commerciale con esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'IVA pari a €. 6.000,00 e valuta il più probabile valore di locazione dell'immobile in €. 650,00 per il bene in questione pari a €. 7.800,00 annuali.

Identificativo corpo: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André: Libero

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1057.19

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 340,38 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2987.63.

Millesimi di proprietà: 17,019 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: 118.42

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Nessuna rintracciata

Identificativo corpo: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 79,76

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese addebitate sono quelle per la pulizia e manutenzione sbarre

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non necessario per la tipologia dell'immobile

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio di categoria del piano sottotetto non ammesso per le prescrizioni di piano

Regularizzabili mediante: ripristino dello stato legittimo ad uso sottotetto

Descrizione delle opere da sanare: non sanabili

considerando solo modifiche nell'utilizzo con arredo a camera e soggiorno: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Posto auto [PA]

- Note generali sulla conformità: immobile conforme urbanisticamente

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.1 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2]

Posto auto [PA]:

conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto A

Trattasi di una porzione di immobile ad uso abitazione posta al piano primo e sottotetto del compendio immobiliare denominato [REDACTED] sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André civico s.n.c.

L'immobile disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune e si compone al piano primo da: cucina-soggiorno, terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera al piano secondo da servizio igienico, soffitta, camera e terrazza.

Superficie complessiva di circa mq **114,49**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano 1 e un Hm al secondo piano (Soffitta) variabile di hm:1.70 e 1.97

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'utilizzo dell'immobile a civile abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.1	sup reale lorda	50,15	1,00	50,15
S.N.R. - terrazza P.1	sup reale lorda	5,22	0,50	2,61
S.N.R. soffitta P.2	sup reale lorda	49,93	0,50	24,97
S.N.R. terrazza soffitta P.2	sup reale lorda	9,19	0,25	2,30
		114,49		80,02

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **B**

Trattasi di un posto auto scoperto locato all'unità descritta al copro a, posto all'interno della corte condominiale lato mare e più precisamente l'undicesimo entrando da via A. Germelli, via che si diparte dalla Via Antonio Gramsci.

Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi, attraversando la corte comune è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 89;

di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna

materiale: **autobloccanti per giardino** condizioni: **buone**

Varie: barriera di parcheggio per auto in acciaio con lucchetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto sub. 91	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

5. Valutazione corpi: A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 192.072,00

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione P.1	50,15	€ 3.000,00	€ 150.450,00
S.N.R. - terrazza P.1	2,61	€ 3.000,00	€ 7.830,00
S.N.R. soffitta P.2	24,97	€ 3.000,00	€ 74.910,00
S.N.R. terrazza soffitta P.2	2,30	€ 3.000,00	€ 6.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 240.090,00
<i>immobile locato mancata disponibilità del bene detrazione del 20%</i>			€ -48.018,00
Valore corpo			€ 192.072,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 192.072,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 192.072,00

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Posto Auto sub. 91	13,00	€ 1.500,00	€ 19.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	80,02	€ 238.169,28	€ 238.169,28
B	Posto auto [PA]	13,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 38.725,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00

5.1 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 217.443,89
--	---------------------

Lotto: 015 - abitazione e posto auto

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 , P.zza Fabrizio De André

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Piena proprietà [redacted] foglio 21, particella 1199, subalterno 42, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo Viale Antonio Gramsci snc, piano 1-2, comune MONTIGNOSO, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, superficie 69 mq. totale escluse aree scoperte 65 mq., rendita € 594,96

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: Vano scale comune sub. 58, unità immobiliari identificate ai sub. 40-41-107 tutte del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Cambio di destinazione del vano autorizzato come soffitta a camera e soggiorno

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento di planimetria catastale (pratica Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: cambio destinazione vani comprensive di spese tecniche, diritti e sanzioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Identificativo corpo: B.

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038 frazione: Cinquale, P.zza Fabrizio De André

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] - Piena proprietà [redacted] foglio 21, particella 1199, subalterno 90, scheda catastale Protocollo n. MS0032757 del 12/03/2008, indirizzo P.zza Fabrizio de André snc, piano T, comune MONTIGNOSO, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 MQ., superficie 12 MQ., rendita € 24,17 €

Derivante da: costituzione del 12/03/2008

Confini: corte comune identificata al sub. 102 e posti auto adiacenti ai sub, 89-91 tutti del mappale 1199 del foglio 21 del Comune di Montignoso s.s.a.

Note sulla conformità catastale: planimetria catastale conforme allo stato di fatto

2. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A libero

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Note: Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato senza titolo dal [redacted] senza

titolo

Identificativo corpo: B
Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André
Libero

3. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1898.16

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: lavori straordinari già deliberati per la chiusura con ringhiere e cancelli non eseguiti per mancanza di fondi: 339,44 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 13240.27. Immobile dove sono state addebitate tutte le spese legali dei D.I. e tutti i consumi acqua come da dichiarazione dell'amministratore [REDACTED]

Millesimi di proprietà: 16,972 millesimi

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

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: B

Posto auto [PA] sito in Montignoso (MS), P.zza Fabrizio De André

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 79.76

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Le spese addebitate sono quelle per la pulizia e manutenzione sbarre

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non reperito

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

4.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

cambio di categoria del piano sottotetto non ammesso per le prescrizioni di piano

Regolarizzabili mediante: ripristino dello stato legittimo ad uso sottotetto

Descrizione delle opere da sanare: non sanabili

considerando solo modifiche nell'utilizzo con arredo a camera e soggiorno: € 0,00

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Posto auto [PA]

Note generali sulla conformità: immobile conforme urbanisticamente

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2 Conformità urbanistica: Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Cambio di destinazione del locale sottotetto con destinazione legittima a soffitta invece che a camera e parte a soggiorno abuso non sanabile visto i parametri tecnici dell'allegato 2 delle Norme tecniche di attuazione che non permette l'aumento di S.U.L.

Regolarizzabili mediante: diverso utilizzo dei locali nel piano secondo mansardato

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne considerando che si tratta di modificare l'arredo per la destinazione d'uso : € 0,00

Posto auto [PA]: conforme alle previsioni del Regolamento urbanistico del Comparto n. 1 Area Elementare 1 Cinquale.

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto A**

Trattasi di una porzione di immobile ad uso abitazione posta al piano primo e sottotetto del compendio immobiliare denominato [REDACTED] sito nel Comune di Montignoso (MS), Via Fabrizio De André s.n.c.

L'immobile disposto su due piani collegati internamente da un vano scale è accessibile dal vano scale comune e si compone al piano primo da: cucina-soggiorno, terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera al piano secondo da servizio igienico, soffitta, camera e terrazza. Il tutto per una superficie lorda di circa 50 mq. una S.N.R. complessiva di loggia e terrazzi e soffitta di complessivi mq. 60

Superficie complessiva di circa mq **114,05**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 40; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 al piano 1 e un Hm al secondo piano (Soffitta) variabile di hm:1.70 e 1.97

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

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: considerando l'utilizzo dell'immobile a civile abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
abitazione P.1	sup reale lorda	50,04	1,00	50,04
S.N.R. - terrazza P.1	sup reale lorda	5,21	0,50	2,61

S.N.R. soffitta P.2	sup reale lorda	49,49	0,50	24,75
S.N.R. terrazza soffitta P.2	sup reale lorda	9,31	0,25	2,33
		114,05		79,72

Descrizione: **Posto auto [PA]** di cui al punto **B**

Trattasi di un posto auto scoperto locato all'unità descritta al copro a, posto all'interno della corte condominiale lato mare e più precisamente il decimo entrando da via A. Germelli, via che si diparte dalla Via Antonio Gramsci.

Accessibile da una sbarra automatizzata per parcheggi, attraversando la corte comune è realizzato con una pavimentazione in autobloccante grigliata per giardino dotato di barriera pieghevole in acciaio con lucchetto.

Superficie complessiva di circa mq **13,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 2006

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2006

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 90;

di cui fuori terra n. 0 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Pavim. Esterna materiale: **autobloccanti per giardino** condizioni: **buone**

Varie: barriera di parcheggio per auto in acciaio con lucchetto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, calcolo necessario alla scrivente per de-terminare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Posto Auto sub. 91	sup reale lorda	13,00	1,00	13,00
		13,00		13,00

5. Valutazione corpi: A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 239.190,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
abitazione P.1	50,04	€ 3.000,00	€ 150.120,00
S.N.R. - terrazza P.1	2,61	€ 3.000,00	€ 7.830,00
S.N.R. soffitta P.2	24,75	€ 3.000,00	€ 74.250,00

S.N.R. terrazza soffitta 2,33 € 3.000,00 € 6.990,00
P.2

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 239.190,00
Valore corpo € 239.190,00
Valore Accessori € 0,00
Valore complessivo intero € 239.190,00
Valore complessivo diritto e quota € 239.190,00

B. Posto auto [PA]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Posto Auto sub. 91	13,00	€ 1.500,00	€ 19.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 20.000,00
Valore corpo			€ 20.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	79,72	€ 239.190,00	€ 239.190,00
B	Posto auto [PA]	13,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

5.1 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 38.878,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

5.2 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 218.311,50

Allegati

- **FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI**
- **ALLEGATO N. 1 : INQUADRAMENTO ZONALE E VEDUTE FOTOGRAFICHE GENERICHE**
- **ELENCO ALLEGATI PER OGNI SINGOLO LOTTO:**
 - N. 1 - ELABORATO PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE IMMOBILE N. 2 - ALLEGATO FOTOGRAFICO
 - N. 2 - VISURA STORICA CATASTALE
 - N. 3 - ALLEGATO FOTOGRAFICO
 - N. 4 - PLANIMETRIA CATASTALE
 - N. 5 - PLANIMETRIA AGIBILITA'
 - N. 6 - RILIEVO DELLO STATO DI FATTO
 - N. 7 - RILIEVO DELLO STATO SOVRAPPOSTO
 - N. 8 - CONTRATTO DI LOCAZIONE
 - N. 9 - ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE
- **COPIA PERIZIA VERSIONE alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)**

Data generazione:
24-06-2019

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani