

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N.R.G. E.I. **139/2018**

Data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Anna Maria Gianneccchini**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Davide Tovani**

Codice fiscale: TVNDVD75M30B832N

Email: dtovaniarch@gmail.com

Pec: davide.tovani@archiworldpec.it

---

## INDICE SINTETICO

**BENE: Viale della Repubblica n 21 - Massa - Massa (MS) - 54100**

**Lotto: 001**

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

foglio **127** , particella **62**, indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA n. 21, piano T-1, comune MASSA , categoria D/8, rendita € Euro 9.109,08

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** NO

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Prezzo da libero:** € 2.058.973,750

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione **Massa**  
Viale della Repubblica n 21

**Lotto: 001**

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

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in frazione: Massa,  
Viale della Repubblica n 21**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, foglio **127** , particella **62**, indirizzo VIALE DELLA REPUBBLICA n. 21, piano T-1, comune MASSA , categoria D/8, rendita € Euro 9.109,08

Derivante da: VARIAZIONE del 17/07/1995 protocollo n. 17334 in atti dal 28/02/2002 RETT. RENDITA PER ERRATO CALCOLO. (n. 706.1/1995) (COSTITUZIONE del 07/10/1992 in atti dal 25/03/1993 Registrazione: (n. 1025.1/1992))

Confini: SUD-OVEST con altre proprietà catastalmente identificate da foglio 127, particelle 807, 876 e 137; a SUD-EST con altre proprietà catastalmente identificate da foglio 127, particelle 150, 149, 1206,1205; a NORD-EST con altre proprietà catastalmente identificate da foglio 127, particelle 64, 61,634; a NORD-OVEST con strada pubblica, Viale della Repubblica.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la planimetria depositata non è rispondente allo stato dei luoghi**

**Regolarizzabili mediante: redazione di nuova pratica DOCFA**

**Descrizione delle opere da sanare: le planimetrie rappresentate non corrispondono allo stato reale dei luoghi.**

**Note sulla conformità catastale: in base alle ricerche eseguite presso la competente Agenzia del Territorio si può affermare che allo stato attuale il bene non è conforme catastalmente.**

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

Non specificato

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

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Massa centro, Marina di Massa, Versilia.

**Attrazioni paesaggistiche:** litorale apuano e versiliese, parchi a verde e pinete, Alpi Apuane.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Massa .

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria Massa Centro , Autostrada A-12 Genova Rosignano , strada statale SS Aurelia

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2017 per l'importo di euro 2,500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Note: Il contratto di locazione riporta che:

1. lo stabile lato monti,NORD-EST, parte delle tettoie ad uso magazzino e parte del cortile pertinenziale (vedi allegato grafico A )è stato concesso in uso gratuito dalla società esecutata alla OMISSIS per due anni (art. 1) con la possibilità di ottenerlo in locazione successivamente attraverso stipula di nuovo contratto. 2. lo stabile lato mare, SUD-OVEST, la tettoia e parte del cortile di pertinenza (vedi allegato grafico A) è concesso in locazione a un canone mensile di € 2.500,00.

Registrato a Massa Carrara il 10/10/2017 ai nn.3032

Tipologia contratto: 6+6 , scadenza 30/09/2023

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

**Opponibilità ai terzi:**

Note: Allo stato attuale il bene è occupato nella sua totalità.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 2.100.000,00; Importo capitale: € 1.050.000,00 ; A rogito di OMISSIS; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara ai nn. OMISSIS

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di OMISSIS, si riporta che l'iscrizione risulta effettuata anche contro i seguenti soggetti: OMISSIS ; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 980.000,000; Importo capitale: € 980.584,73 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara OMISSIS

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS iscritto/trascritto a Conservatoria Massa Carrara in OMISSIS

###### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

###### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

##### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** n.d.

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - il complesso è stato realizzato precedentemente al DPR n.236 / 1989, successivamente non sono stati realizzati interventi importanti (nuove edificazioni, ristrutturazioni totali...) per i quali sarebbe stato necessario richiedere nuovi titoli abilitativi con l'obbligo di garantire visibilità e adattabilità degli spazi nel rispetto del DPR.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe D. 171.1970 Kwh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** nessuna

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna

## 6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: si evidenzia che la società a nome collettivo OMISSIS ha modificato la sua ragione sociale in OMISSIS, con scrittura privata OMISSIS, trascritta OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 6793

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Note tipo pratica: Concessione edilizia n. 95-10-02/ S

Per lavori: costruzione di fabbricati ad uso commerciale, espositivo, direzionale, magazzino

Oggetto: Opere Abusive

Rilascio in data 09/10/1995 al n. di prot.

L'importo è stato saldato? SI.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Rettifica Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori: rettifica documentazione delle opere realizzate in difformità dalle concessione

Edilizia in Sanatoria n. 95-10-02/S del 09.10.1995

Oggetto: Rettifica

Presentazione in data 05/01/2017 al n. di prot. 2017/00000468

La pratica non è mai stata rilasciata.

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: si riporta che a tale richiesta di rettifica il competente Ufficio Condonò Edilizio ha richiesto un' ulteriore documentazione integrativa.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Rettifica Concessione Edilizia in Sanatoria

Note tipo pratica: Pratica presentata ad integrazione della precedente richiesta di rettifica del 05.01.2017 con protocollo 00000468

Per lavori: rettifica documentazione integrativa delle opere realizzate in difformità dalle concessione Edilizia in Sanatoria n. 95-10-02/S del 09.10.1995

Oggetto: Rettifica

Presentazione in data 22/03/2017 al n. di prot. 2017/00016077  
La pratica non è mai stata rilasciata.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

#### 7.1 Conformità edilizia:

##### Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

lo stato dei luoghi non corrisponde alla documentazione depositata e concessionata (vedi allegato grafico n.6 "diffomità stato dei luoghi" ) .

- nelle strutture di muratura (Uffici, Show room - vendita, vendita ferramenta) non corrisponde la distribuzione degli spazi interni e di alcune aperture verso l'esterno;
- sono state realizzate e ampliate delle tettoie metalliche e un vano magazzino;

Regolarizzabili mediante:

completamento del iter autorizzativo avviato con la richiesta di *Rettifica* presentata con protocollo n. 00016077 il 22-03-2017.

L' iter può essere concluso attraverso:

- intergazione documentazione depositata;
- pagamento degli oneri e di eventuali sanzioni (da quantificare in fase istruttoria).

**Note sulla conformità edilizia: benché sia stata rilasciata una concessione in sanatoria (pratica 6793, di cui sopra), il bene allo stato attuale non è conforme in quanto lo stato dei luoghi non corrisponde alla documentazione depositata e concessionata.**

**Si riporta che l'iter autorizzativo per la richiesta di Rettifica, presentata con protocollo n. 00016077 del 22-03-2017 (ad integrazione della precedente richiesta del 05-01-2017 prot. N 00000468), non è stato completato. La licenza non è stata rilasciata.**

**Il bene non è conforme.**

#### 7.2 Conformità urbanistica:

##### frazione: Massa, Viale della Repubblica n 21

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico. L'efficacia dello strumento, ad eccezione delle parti ripubblicate, decorrerà trascorsi 30 giorni
----------------------------------	--



	dalla pubblicazione sul BURT, che potrà avvenire solo dopo la conclusione della valutazione di conformità al PIT/PPR. Fino a quella data l'attività edilizia ed urbanistica avrà quale unico riferimento di livello comunale il vigente piano regolatore generale, con le limitazioni di cui all'art. 230, comma 1 bis, della LR n. 65/2014, in quanto, dal 25/7/2018, sono decadute le misure di salvaguardia di cui art. 103 della LR n. 65/2014.
In forza della delibera:	n. 142 del 30/7/2019
Zona omogenea:	1.2 aree produttive commerciali infrastrutturali- / 1.2.1. aree attività produttive e commerciali / 1.2.1.1. insediamento industriale artigianale con spazi annessi
Norme tecniche di attuazione:	Aricoli 5, 6 e 14
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Modificate a seguito della approvazione della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n.10603 del 20.10.80, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.65 del 28.11.80 e de
Zona omogenea:	zone B di saturazione
Norme tecniche di attuazione:	Piano Regolatore Generale indice di zona : art. 17 e 18
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note generali sulla conformità: in base agli strumenti attualmente vigenti sul territorio Comunale bene è conforme urbanisticamente.**

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A**

DESCRIZIONE

GENERALE.

Il Lotto 01 è un complesso di edifici (di muratura) e manufatti (tettoie metalliche) in un'area limitata e continua a destinazione di tipo commerciale, realizzati ed ampliati in epoche differenti.

E' collocato nel Comune di Massa, a sud-ovest rispetto al centro cittadino, lungo viale della Repubblica asse viario di collegamento locale con la costa. La zona è prevalentemente residenziale, numerosi gli spazi verdi ad uso privato e ad uso agricolo alternati con la presenza di attività commerciali di vario genere. L'accesso alla proprietà è collocato lungo il viale della Repubblica, dove è anche il parcheggio pertinenziale, da un'ampio ingresso carrabile e da uno pedonale. Il volume costruito si caratterizza per la presenza di due edifici di muratura, indipendenti l'uno dall'altro hanno andamento a sviluppo longitudinale e sono separati dal cortile pertinenziale che in parte è coperto con una pensilina metallica. L'edificio verso il lato nord-est consta di due corpi distinti, entrambi con planimetria quadrangolare regolare e collegati tramite apertura interna. Il blocco verso viale della Repubblica (nord-ovest) identifica la zona uffici e archivio, il lato verso l'interno (sud-est) è adibito invece alla vendita al dettaglio di materiali per uso domestico e artigianale (ferramenta).

Nel lato sud-ovest, frontalmente e parallelamente al volume uffici e vendita, è l'edificio con esposizione e vendita di pavimenti rivestimenti e arredo bagno. La struttura si sviluppa su due piani fuori terra con al piano primo il magazzino deposito. Posteriormente ai due volumi sopra descritti, sono presenti alcuni manufatti metallici (tettoie chiuse ed aperte) di metrature differenti ed utilizzate prevalentemente come deposito-magazzino e organizzate con bancali metallici e scaffalature varie. Completa il lotto e la proprietà l'ampio cortile scoperto che si estende intorno ai fabbricati per circa 2.700 mq, ed utilizzato sia come deposito a cielo aperto di vari materiali edili (laterizi, ghiaia, granulati, cementi, carpenterie, elementi in pvc) che come spazio di manovra per i mezzi meccanici (camion, muletti, mezzi industriali).

DESCRIZION	SINTETICA	VARI	AMBIENTI.
------------	-----------	------	-----------

I volumi principali costituenti il complesso commerciale sono identificati dalle strutture di muratura (uffici, ferramenta e spazio espositivo con magazzino) che di seguito si descrivono:

1. Uffici - Archivio:  
costruzione realizzata in muratura di circa mq 130 netti totali, collocata sul lato nord-est/nord-ovest della proprietà, in prossimità dell'ingresso carrabile sul Viale della Repubblica. Il pavimento è rialzato rispetto al livello strada di circa mezzo metro, l'accesso avviene tramite ballatoio che affaccia sul cortile. Gli interni si caratterizzano per la presenza di sei ambienti distinti (ad uso ufficio e archivio documenti), due disimpegni, un bagno-wc, i locali sono tutti dotati di apertura finestrata. La struttura confina con l'esterno per 3 dei suoi 4 lati (sud-ovest, nord-est, nord-ovest) mentre il lato ad sud-est è confinante con la struttura dello spazio vendita (ferramenta).

Le pareti interne dei vari ambienti sono intonacate, nel bagno è presente un rivestimento ceramico.

I locali sono climatizzati tramite sistema ad aria, costituito da pompa di calore esterna e diffusori spilitt a parete interni. L'esterno è trattato con rivestimento tradizionale ad intonaco con tinteggiatura finale di colore rosa.

2. Spazio Vendita (ferramenta):  
costruzione realizzata in muratura di circa mq 160 netti totali, la struttura confina con l'esterno per 3 dei suoi 4 lati (sud-ovest, nord-est, nord-ovest) mentre il lato (a nord-ovest) confina con l'edificio uffici-archivi con il quale è in comunicazione tramite apertura interna. Il pavimento è rialzato di circa mezzo metro rispetto al piano strada, gli interni sono costituiti da un unico ambiente organizzato con banco vendita-accoglienza all'ingresso ed esposizione e magazzino nella parte posteriore (tramite scaffalature metalliche). Le pareti interne sono intonacate, il soffitto è rivestito con perlinato di legno chiaro. L'esterno è trattato con rivestimento tradizionale ad intonaco e tinteggiatura chiara. Su parte del prospetto, che affaccia sul corte pertinenziale e da cui si accede ai locali, è addossata una mensola tura di profilati metallici utilizzata per il ricovero dei materiali. sempre a livello terreno

3. Show room , vendita: edificio di muratura su due livelli fuori terra, sviluppa una superficie netta totale di circa 715 mq (piano terra circa 430 mq, piano primo circa 285 mq + 145 mq di terrazzo) è utilizzato per l'esposizione e la vendita di pavimenti, rivestimenti e arredo bagno. Planimetricamente è di forma poligonale irregolare confinante con l'esterno per tutti i 6 lati che lo compongono. Il piano terra si presenta sostanzialmente come un "open space" organizzato con pannellature modulari adatte per allestimenti espositivi. Sono presenti anche 3 ambienti distinti ad uso ufficio, una zona ingresso, un ripostiglio e servizi igienici. Il piano primo, con accesso da scale esterna, è adibito a magazzino-deposito e si qualifica di fatto come locale accessorio (anche per le altezze ridotte degli ambienti), planimetricamente segue l'andamento del piano sottostante, è presente, nel lato sud-ovest, un'ampia superficie a terrazzo di circa mq 145. L'interno presenta tre ambienti comunicanti attrezzati con scaffalature per le merci, la copertura è del tipo a capanna ed è realizzata in profilati metallici con manto di pannelli grecati; lungo i lati nord-est e sud-ovest sono presenti varie aperture finestrate. Esternamente l'edificio al piano terra è di muratura faccia a vista in blocchi di cemento splittato di colore chiaro, al piano primo presenta invece una contorfacciata esterna aggettante di circa mezzo metro, di pannelli metallici grecati ad andamento verticale. Sempre a livello terreno, sono 4 aperture ad andamento curvilineo (convesso verso l'esterno) tamponate con blocchi di vetro cemento opachi. Allo spazio espositivo si accede da due ingressi distinti, uno nel lato nord-est e l'altro a nord-ovest verso il viale, entrambi sono vetrati e con telaio in alluminio di colore scuro. Gli ambienti sono climatizzati (caldo e freddo) tramite sistema ad aria, costituito da pompa di calore esterna e diffusori spillati a parete. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti sono di piastrelle di tipo ceramico.

La restante parte del complesso commerciale è caratterizzato da tettoie metalliche aperte e chiuse utilizzate sia come luoghi attrezzati per lavorazioni delle componenti edili in vendita, sia come deposito-magazzino. Gli spazi che vengono sfruttati per il ricovero delle merci sono organizzati con bancali metallici e scaffalature.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **4.823,50**

E' posto al piano: terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: varie modifiche ed ampliamenti ante 1967 al 1982

L'edificio è stato ristrutturato nel: n.d.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21;

ha un'altezza utile interna di circa m. variabili

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

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: le condizioni generali del complesso sono mediocri.

Il complesso necessita di svariati interventi di manutenzione sull'involucro edilizio, sia interni che esterni.

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>lamiera zincate</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>Gres</b> condizioni: <b>mediocri</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Condizionamento	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> diffusori: <b>Split</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: visivamente l'impianto appare in regola, non viene riscontrato però da alcuna documentazione che attesti il rispetto delle Normative vigenti.
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>mediocre</b> Note: visivamente l'impianto appare in regola, non viene riscontrato però da alcuna documentazione che attesti il rispetto delle Normative vigenti.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	n.d.
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	visivamente l'impianto appare in regola, non viene riscontrato però da

	alcuna documentazione che attesti il rispetto delle Normative vigenti.
--	--

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	tradizionale con caldaia a metano
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	n.d
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	visivamente l'impianto appare in regola, non viene riscontrato però da alcuna documentazione che attesti il rispetto delle Normative vigenti.

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	visivamente l'impianto appare in regola, non viene riscontrato però da alcuna documentazione che attesti il rispetto delle Normative vigenti.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il principio adottato per individuare la superficie commerciale fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Precisamente, la superficie utile lorda (SUL) è pari alla somma di:

- superficie dei vani principali, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie;
- superficie omogeneizzata dei locali accessori e delle aree scoperte ad uso esclusivo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici	sup lorda di pavimento	152,00	1,00	152,00
Vendita (ferramenta)	sup lorda di pavimento	177,00	1,00	177,00

1. Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare - n. 139 / 2018

Esposizione- Vendita	sup lorda di pavimento	472,00	1,00	472,00
Magazzino piano primo	sup lorda di pavimento	348,00	0,25	87,00
Terrazzo piano primo	sup lorda di pavimento	145,00	0,15	21,75
Tettoie esterne	sup lorda di pavimento	829,50	0,20	165,90
Spazi esterni (cortile pertinenziale)	sup lorda di pavimento	2.700,00	0,15	405,00
		<b>4.823,50</b>		<b>1.480,65</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2018

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: strutture di media dimensioni

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.250,00

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di locazione del bene, sono state confrontate le informazioni ricavate da due diverse fonti:

1. fonti dirette, ricavate dal confronto con il mercato locativo locale;
2. fonti indirette, ricavate dalla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;  
Ufficio tecnico di Massa.  
Altre fonti d'informazione: osservatori mercato immobiliare, web

## 8.3 Valutazione corpi:

### A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

#### 1. Fonti dirette.

Il confronto con il mercato locale, permette di apprendere informazioni sul mercato immobiliare dell'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima, oltre che di conoscere molteplici fattori che sfuggono a un'analisi peritale eccessivamente standardizzata.

A fronte delle delle informazioni acquisite, si riporta che:

- il mercato degli immobili commerciali costituiti da complessi di media grandezza è strettamente correlato con l'andamento dell'economia italiana. Negli ultimi 10 anni difficoltà economiche e tassazioni hanno inciso significativamente in termini di volumi ed affari;
- la stagnazione economica italiana degli ultimi anni ha ridimensionato i prezzi dei beni immobili sia nelle compravendite che nelle locazioni;
- i beni lontani dalle principali arterie di comunicazione hanno subito una maggiore contrazione dei valori rispetto a quelli posizionati in aree strategiche;
- la diminuzione dei prezzi ha determinato un maggiore interesse verso l'acquisto piuttosto che verso la locazione;
- predilezione e diffusione della formula rent to buy ( pagamento di un cannone allo scopo finale di riscattare il bene dopo un tot di anni);
- maggiore richiesta di beni vicini alle arterie principali e all'uscita autostradale.
- maggiore richiesta di beni dotati di ampi spazi esterni adatti anche alla manovra di mezzi del tipo industriale (camion, autoarticolati, mezzi di lavoro...)

Il bene in esame appartiene a una categoria (complessi commerciali di medie dimensioni) discretamente diffuso sul territorio Comunale.

Stato manutentivo caratteristiche distributive dei locali, organizzazione planimetrica degli spazi, altezze utili, ubicazione e destinazioni d'uso pone però il bene in una condizione di singolarità nell'attuale panorama immobiliare della zona in esame.

La ricerca eseguita benché abbia consentito di apprendere informazioni utili alla conoscenza del mercato locale sulle offerte presenti e sulle compravendite, non ha prodotto elementi concreti utili ad individuare una quotazione di mercato compatibile con il bene in esame.

2. Fonti indirette  
Una seconda valutazione è stata compiuta sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, consultabile tramite il sito [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale e offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari sono riferiti al metro quadrato di superficie per il mercato delle compravendite e delle locazioni. I dati rilevati sono valutati dal comitato consultivo dell'Ufficio di Agenzia del Territorio che ha la responsabilità di accertare la correttezza dei dati e decide le quotazioni da considerare valide e quindi oggetto di pubblicazione sul sito.

I valori unitari di mercato sono espressi in €/mq, riferiti alle tipologie edilizie più comuni in zona (residenziale, produttiva, commerciale terziaria...), e allo stato conservativo dell'immobile (ottimo, normale o scadente). Il bene oggetto di stima si trova nella zona OMI "Periferica/PIANURA LATO MONTIGNOSO", Codice zona D1, Microzona catastale n. 7.

L'immobile è associato a una categoria catastale D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), nella valutazione si considera per tipologia la consistenza dell'immobile visionato.

- Spazio commerciale - media struttura di vendita.  
Le tabelle OMI prevedono valori di vendita che oscillano tra un minimo di euro 1.350,00 e un massimo di euro 2.250,00.  
- Uffici.

Le tabelle OMI prevedono valori di vendita che oscillano tra un minimo di euro 1.500,00 e un massimo di euro 2.250,00.

3. Esito del confronto tra fonti dirette indirette: valutazione finale. Illustrate le fonti dirette e indirette consultate ai fini della stima si indica di seguito il processo di valutazione adottato per contemplarle e il valore conseguentemente determinato. Fermo quanto precede si evidenzia che nel processo di valutazione del bene sono stati tenuti in considerazione anche i seguenti dati:  
-buona posizione strategica lungo un'arteria stradale discretamente trafficata;  
-ampi spazi lavorativi esterni dotati di copertura ;  
-ampio piazzale esterno adatto ad ospitare mezzi di tipo industriale garantendone facilità di manovra;  
-ampie ed agevoli aperture carrabili (adatte anche a mezzi industriali) sul Viale della Repubblica;  
-stato conservativo e manutentivo generale del complesso mediocre;  
-attuale non conformità edilizia del bene;  
-bene attualmente locato (scadenza 2023);  
-stato attuale dei luoghi che agevola la collocazione di attività lavorative simile alla attuale (senza la necessità di prevedere una riorganizzazione degli spazi di lavoro, con una minore incidenza economica sulla gestione del bene);  
-regolamenti urbanistici (adottati e approvati) che consentono la collocazione sulla area in esame di attività lavorative differenti, quali artigianale e industriale.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e/o utile e zona OMI, si distingue per le caratteristiche intrinseche, estrinseche e posizionali, esse rappresentano la parte variabile che ne definisce la qualità. Per avere una quotazione coerente con la condizione attuale dell'immobile si utilizzano dei "coefficienti correttivi qualitativi" basati su dette caratteristiche. In virtù delle considerazioni oggettive sopra riportate , e in considerazione del fatto che trattasi poi d'immobile soggetto a procedura esecutiva, che suggerisce quindi l'utilizzo di un criterio prudenziale di stima, si decide di utilizzare come valore di partenza quello minimo.

Dato che i coefficienti si applicano su quotazioni al nuovo o recentemente ristrutturato si va ad individuare la quotazione OMI per uno stato conservativo ottimo, seguendo le indicazioni dell'Agenzia del Territorio.

ATTRIBUZIONE PUNTI DI MERITO	COEFFICIENTE
Caratteristiche intrinseche	0.70



Caratteristiche estrinseche	1
Coefficiente di sintesi	0.70

Valore di riferimento (stato conservativo ottimo) Commerciale	1.760,00 €/mq
<b>Valore di riferimento stato conservativo attuale</b>	<b>1.250,00 €/mq</b>

Valore di riferimento (stato conservativo ottimo) Uffici	1.950,00 €/mq
<b>Valore di riferimento stato conservativo attuale</b>	<b>1.400,00 €/mq</b>

Valore complessivo intero Lotto 001: 1.873,612,50 €

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Equivalente</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Uffici	152,00	€ 1.400,00	€ 212.800,00
Vendita (ferramenta)	177,00	€ 1.250,00	€ 221.250,00
Esposizione- Vendita	472,00	€ 1.250,00	€ 590.000,00
Magazzino piano primo	87,00	€ 1.250,00	€ 108.750,00
Terrazzo piano primo	21,75	€ 1.250,00	€ 27.187,50
Tettoie esterne	165,90	€ 1.250,00	€ 207.375,00
Spazi esterni (cortile pertinenziale)	405,00	€ 1.250,00	€ 506.250,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 1.873.612,50
Valore Corpo	€ 1.873.612,50
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.873.612,50
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.873.612,50

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	1.480,65	€ 1.873.612,50	€ 1.873.612,50

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 18%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ). Aumentato per le irregolarità riscontrate e ripotate in relazione.	€ 337.250,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Nuova pratica DOCFA	€ 700,00

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 1.537.062,25</b>
--	-----------------------

**8.6 Regime fiscale della vendita**

1. Vendita immobiliare non soggetta ad IVA. La vendita è soggetta a Imposta di registro ipotecaria catastale.
2. Oppure se il cedente opta per l'imponibilità, IVA al 22%

Data generazione:  
06-09-2019

L'Esperto alla stima  
**Davide Tovani**