

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

promossa da:

contro:

**N.R.G. E.I. 58/2021**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Simone Guido Pelliccia**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Christian Innocenti  
**Codice fiscale:** NNCCRS78M27G6280  
**Partita IVA:** 01174540458  
**Studio in:** via ronchi 33 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585869904  
**Email:** ch.innocenti@libero.it  
**Pec:** christian.innocenti@ingpec.eu

---

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
via cavour

## INDICE

### Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	3
Corpo: A.....	3
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	3
2. DESCRIZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO.....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	5
7. PRATICHE EDILIZIE.....	6
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	10

Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
via cavour

### Lotto: 001

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? No non sono state allegare le visure storiche 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.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100, via cavour

Note: nota bene in realtà si tratta di un edificio a destinazione mista negozio-ufficio

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

foglio **81**, particella **5**, indirizzo via cavour, piano s1 t 1 2 ,  
comune massa, categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 197, rendita € 902,77  
Derivante da: Compravendita Repertorio n 1736 del 31-8-2010 Notaio MATTEUCCI

Confini: via cavour, via vignaletta, mappale 4 e mappale 6 salvo se altri

Note sulla conformità catastale: **nota bene in visura non sono indicati il piano secondo ed il mezzanino**

##### **Quota e tipologia del diritto**

**1000/1000** di

**Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: si evidenziano scostamenti tra quanto riportato in planimetria e quanto rilevato nei luoghi, soprattutto in relazione al posizionamento e dimensioni delle aperture e alla sagoma delle murature; singolarmente la pianta del secondo piano risulta ruotata di 180 gradi rispetto alle altre e non è indicata la botola di accesso al sottotetto; inoltre i locali sono stati tramezzati per mezzo di arredamenti e/o pannellature comunque di facile rimozione**

**Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo docfa previa sanatoria edilizia e messa in pristino**

**Descrizione delle opere da sanare: migliore rappresentazione grafica**

**pratica docfa: € 700,00**

**Oneri Totali: € 700,00**

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

Non specificato

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

si tratta del centro storico cittadino, zona con vocazione residenziale, direzionale e commerciale, la qualità urbanistica è buona gli edifici prospicienti la via cavour sono prevalentemente storici e si trovano in buone condizioni di manutenzione; la via cavour fa parte della ztl e nella parallela via della mura è possibile usufruire di parcheggi a pagamento

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** uffici comunali e provinciali

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** parco apuane.

**Attrazioni storiche:** monumenti ed edifici di valore testimoniale del centro storico.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus pubblici

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

#### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Red Sea SPv S.r.l. contro

Derivante da: atto di mutuo; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio MATTEUCCI in data 31/08/2010 ai nn. 1737/1398; Iscritto/trascritto a massa in data 15/09/2010 ai nn. 8727/1553 ; Note: si rileva annotazione n. 957 del 07/10/2013 (SOSPENSIONE DEL PAGAMENTO DELLA QUOTA CAPITALE)

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Red Sea SPv S.r.l. contro

Derivante da: verbale di pignoramento ; A rogito di tribunale di massa in data 31/05/2021 ai nn. 1006 iscritto/trascritto a MASSA in data 02/07/2021 ai nn. 6448/5100;

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: predisposta in data 1-2-22 dallo scrivente ctu*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** trattasi di edificio indipendente

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** trattasi di edificio indipendente.

Trattasi di edificio indipendente

**Millesimi di proprietà:** trattasi di edificio indipendente

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

**Titolare/Proprietario:**

da

poteri

dal 22/12/1986 al 31/08/2010 . In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio cigoli, in data 22/12/1986, ai nn. 16159/3825; trascritto a massa, in data 27/12/1986, ai nn. 8941/6730.

Note: Nota bene in visura ipocatastale si rilevano trascrizioni aventi ad oggetto non i diritti sul

bene ma trasformazioni societarie, in visura storica catastale si rilevano variazioni degli intestati che non sempre trovano corrispondenza nella situazione ipocatastale a causa della mancata trascrizione di alcuni verbali societari.

Per quanto sopra detto si conclude che il dante causa della società esecutata, con vari mutamenti societari, è passato dalla denominazione alla denominazione

**Titolare/Proprietario:**

da poteri

dal 31/08/2010 al 31/05/2021 . In forza di

atto di compravendita - a rogito di notaio matteucci, in data 31/08/2010, ai nn. 1736/1397; trascritto a massa, in data 15/09/2010, ai nn. 8726/5915.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: conc edil 84-5-06 del 11-5-84

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: varianti in corso d' opera

Oggetto: variante

Presentazione in data 20/10/1983 al n. di prot.

Rilascio in data 11/05/1984 al n. di prot. 84-5-06

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: si tratta di variante in corso d' opera alla concessione edilizia 79-5-04 del 8-5-1979 che aveva per oggetto anch' essa varianti interne alla licenza 1/113 del 1973 che aveva ad oggetto la ricostruzione di parte del fabbricato de quo in quanto pericolante. si segnala anche una richiesta di variante depositata nel maggio del 1983 respinta per motivi di carattere ambientale

**7.1 Conformità edilizia:**

**Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: cambio d' uso senza opere del locale al piano rialzato da negozio ad ufficio, realizzazione di una rampa ulteriore e del piano mezzanino nel quale è presente un bagno privo dei requisiti in ordine all' altezza interna, modifiche alla partizione interna ivi compresa l' eliminazione del locale al piano interrato sottostante la scala, lo spostamento del bagno al piano primo e l' eliminazione di quello al piano secondo, si rilevano inoltre scostamenti relativi alla collocazione e dimensione di aperture e conformazione delle murature perimetrali per evidenti errori di rilievo  
Regolarizzabili mediante: messa in pristino del locale a piano terra e demolizione del piano mezzanino ove possibile, sanatoria ex art 209 per difformità non essenziali e sanatoria ex art 206 bis ove la demolizione del mezzanino e dell' ultima rampa di scale dovesse recare pregiudizio al fabbricato  
Descrizione delle opere da sanare: cambio di destinazione piano rialzato, eliminazione locale sottoscala, realizzazione mezzanino (bagno a tetto), modifiche planimetriche  
messa in pristino opere non sanabili e sanatoria edilizia ex art 209 e 206 bis: € 12.000,00

Oneri Totali: **€ 12.000,00**

Note sulla conformità edilizia: nota bene gli elaborati grafici sono quasi del tutto privi di quote, peraltro in alcuni casi lo spessore dei muri rilevato dallo scrivente graficamente sulle planimetrie della concessione è inferiore a quello rilevato in situ, ad ogni buon conto trattandosi di fabbricato ante 41, censito dal regolamento urbanistico del comune di massa come ante 1909, è corretto ritenere che lo spessore di parte delle murature sia stato ridotto in sede di ricostruzione della porzione di fabbricato pericolante e che vi siano stati errori di rilievo laddove lo spessore di altre murature desumibile dai

grafici appare differente da quello rilevabile in situ.

Note generali sulla conformità: si segnala che la destinazione mista del bene riportata nei titoli è alquanto singolare, anche in ragione delle sue caratteristiche che rendono di assai difficile l' utilizzo del piano rialzato come negozio, infatti ricordiamo che è privo di vetrina e con accesso dal vano scala comune agli uffici. si segnala inoltre che nella pratica non è stata rinvenuta l' abitabilità, a tale riguardo si evidenzia che per il rilascio dell' abitabilità tardivamente andranno prodotte certificazioni impiantistiche.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico
In forza della delibera:	C.C. 116 del 20-7-21
Zona omogenea:	A - città storica 2 CS2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Non specificato

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: in base all' articolo 27 del RU si tratta di un ambito di conservazione per cui sono consentiti interventi minimali ricompresi tra manutenzione e restauro e risanamento conservativo**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

Si tratta di un fabbricato in linea sviluppato su cinque livelli oltre il sottotetto, in particolare il piano interrato è composto dal vano scale, un ingresso secondario e da un locale privo dei requisiti per l' agibilità (nei titoli non è indicata la destinazione e si può ipotizzare una destinazione a magazzino o archivio), il piano rialzato da ingresso-vano scale ed un locale, il piano primo da vano scale, disimpegno, bagno ed un ufficio, il piano secondo da un ufficio, il mezzanino da un bagno con altezza insufficiente ed il sottotetto da una soffitta adibita attualmente ad archivio; si segnala che i vani adibiti ad ufficio sono ulteriormente suddivisi in locali più piccoli per mezzo di arredamento e pannellature. Internamente il bene è dotato di rifiniture economiche, esternamente, seppur bisognoso di interventi di manutenzione alla copertura ed alle facciate, ha un tono imponente e gradevole. L'edificio ha carattere storico come si evince anche dalle istruttorie dei titoli edilizi.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **159,00**

E' posto al piano: interrato, rialzato, primo, secondo, mezzanino e sottotetto

L'edificio è stato costruito nel: ante 41

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile tra 2,50 - 2,80 - 3,00 - 2,16m

L'intero fabbricato è composto da n. 6 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Come anticipato internamente l' immobile è molto datato seppur fruibile ed è afflitto da infiltrazioni provenienti dalla copertura, pertanto esternamente risultano necessari interventi di manutenzione alla copertura ed alle facciate.

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: si tratta di impianto abbastanza datato e nel fascicolo della pratica edilizia non sono state rinvenute l' agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti

Gas

tipologia: **sottotraccia**

Note: si tratta di impianto abbastanza datato e nel fascicolo della pratica edilizia non sono state rinvenute l' agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti

Idrico

tipologia: **sottotraccia**

Note: si tratta di impianto abbastanza datato e nel fascicolo della pratica edilizia non sono state rinvenute l'agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti

Termico

tipologia: **autonomo**

Note: si tratta di impianto abbastanza datato e nel fascicolo della pratica edilizia non sono state rinvenute l'agibilità e le dichiarazioni di conformità degli impianti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	trattasi di impianto realizzato nei primi anni '80
Note	non sono state reperite certificazioni

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	trattasi di impianto realizzato nei primi anni '80
Note	non sono state reperite certificazioni

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	non sono state reperite certificazioni

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie commerciale è stata ricavata sommando le superfici interne ed incrementandole del 10%, quella del piano interrato è stata poi computata al 35%. Stante lo stato di manutenzione e le caratteristiche del bene, prendendo a riferimento il primo semestre del 2021 e validato tale valore sulla base dell'esperienza dello scrivente, anche sentiti operatori del settore immobiliare della zona, si è ritenuto opportuno per il bene in oggetto adottare una quotazione a metro quadro pari ad euro 1.425,00 a mq, pari alla media dei valori omi per gli uffici per il primo semestre del 2021.

Si precisa che anche il piano rialzato adibito a negozio è stato valutato 1.425,00 a mq, dal momento che tipologicamente è del tutto analogo ai locali adibiti ad ufficio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cantina	sup lorda di pavimento	28,91	0,50	14,31
negozio	sup lorda di pavimento	45,85	1,10	50,44
uffici	sup lorda di pavimento	84,24	1,10	92,66

		159,00		157,41
--	--	--------	--	--------

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

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

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto presso primarie agenzie immobiliari operanti sulla zona di massa.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: operanti nella zona di massa; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): quotazioni omi variabili tra 1150/1300 e 1700/1900 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 224.309,25.

Si è adottato un criterio di stima comparativo basato sui Valori OMI reperiti presso l'agenzia del territorio di massa carrara; allo scopo di verificare l'aderenza dei valori Omi al mercato immobiliare attuale, si è provveduto a reperire le quotazioni di immobili simili a quello di cui al presente lotto, tramite agenzie immobiliari operanti nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina	14,31	€ 1.425,00	€ 20.391,75
negozio	50,44	€ 1.425,00	€ 71.877,00
uffici	92,66	€ 1.425,00	€ 132.040,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 224.309,25
Valore corpo			€ 224.309,25
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 224.309,25
Valore complessivo diritto e quota			€ 224.309,25

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	157,41	€ 224.309,25	€ 224.309,25

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 33.646,39
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 12.700,00

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

- A

Certificato energetico presente: NO

**Pendenze condominiali:**

- A

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: trattasi di edificio indipendente  
trattasi di edificio indipendente

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 177.962,86**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

iva

**Allegati**

Allegato 1 – documentazione edilizia ed urbanistica: Concessione edilizia 84-5-06 del 11-5-84 e relativi precedenti  
Allegato 2 – documentazione catastale: visura storica e planimetria catastale  
Allegato 3 – documentazione ipocatastale: Aggiornamento della visura ipotecaria al 1-2-22  
Allegato 4 – Fonti relative alla stima  
Tabelle OMI fornite dall' Agenzia delle Entrate relative ai periodi che vanno dal primo semestre 2019 al primo semestre 2021 inerenti il Comune di Massa zona B1

Data generazione:  
09-02-2022

L'Esperto alla stima  
**Ing. Christian Innocenti**