

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **RIVIERA NPL s.r.l.**

N.R.G. E.I. **67/2020**
Data udienza: 29 settembre 2020

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Roberta Catapiani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fondo commerciale, oltre magazzini a P.T. e
P.Sem., oltre corte esclusiva e cortile comune

Esperto alla stima: **Architetto Giovanna Pucci**

Codice fiscale: PCCGNN63E63F023A

Studio in: Piazza Aranci 6 - 54100 Massa

Email: giovannapucci@virgilio.it

Pec: giovanna.pucci@archiworldpec.it

Beni in Massa (MS)
Frazione Centro città

**Lotto: 1 - Fondo commerciale, oltre magazzini a P.T. e P.Sem.,
oltre corte esclusiva e cortile comune**

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

Il Creditore Procedente della Procedura nrg.67/2020 contro _____ ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del Pignoramento, ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

La certificazione delle trascrizioni (a favore e contro) risale fino all'atto di acquisto derivativo o originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del Pignoramento, ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

La certificazione ipocatastale indica correttamente gli identificativi catastali attuali e le variazioni storiche intervenute, sin dall'impianto meccanografico del 1987.

La scrivente ha provveduto ad effettuare visura catastale e ipotecaria sui beni e al nominativo dell'esecutata alla data attuale.

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- Fondo commerciale, oltre magazzini a P.T. e P.Sem., oltre corte esclusiva e cortile comune.

Centro città: _____

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione _____ relativamente a 1/1 della proprietà

Dati identificativi: **foglio 80, particella 8 sub.9,160, 163 sub9**, graffate insieme, indirizzo Viale Stazione 111, piano Terra, categoria C/1, classe 8, consistenza 118 mq, superficie totale:mq176 mq, rendita € 3.181,17

Scheda catastale **Prot.n.MS0133253** del 13.10.2008

Derivante da: particelle 160, 163 sub.1, 8 sub.2 del foglio 80

Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stato istituito Condominio, con Statuto e attribuzione millesimi alle proprietà. Però, nella realtà dei fatti, è presente una sorta di 'assemblea' (gli occupanti/proprietari del fabbricato) che si riunisce per assolvere alle necessità connesse al fabbricato stesso.

Confini: Viale Stazione, Via dell'Acquedotto, part.164, 165 di fg.80, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **parzialmente non conforme**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- diversa distribuzione interna al fondo commerciale - part.160-8 sub.9-163 sub.9 graffate insieme - per la presenza di n°2 bagni oltre antibagno
- errata attribuzione del civico, al fondo commerciale: n°111 quello corretto

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

Costo per regolarizzazione: stimati € 400,00

Note: La planimetria catastale risulta rispondente all'ultimo titolo abilitativo depositato presso il Comune di Massa - anno 1997 -, ma non allo stato dei luoghi riscontrato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ relativamente a 1/1 della proprietà
Dati identificativi: **foglio 80, particella 8, subalterno 3**, indirizzo Via acquedotto 1/C, piano Terra, categoria C/2, classe 9, consistenza 12, superficie totale: 19 mq, rendita € 45,24
Scheda catastale **N12071846 del Comune di Apuania** del 06.12.1939
Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stato istituito Condominio, con Statuto e attribuzione millesimi alle proprietà. Però, nella realtà dei fatti, è presente una sorta di 'assemblea' (gli occupanti/proprietari del fabbricato) che si riunisce per assolvere alle necessità connesse al fabbricato stesso.
Confini: Via Acquedotto, part.163, 164, 165 170, 167 di fg.80, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **conforme**

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: _____ relativamente a 1/1 della proprietà
Dati identificativi: **foglio 80, particella 163, subalterno 8**, indirizzo Viale Stazione , piano S1, categoria C/2, classe 6, consistenza 59 mq, superficie totale: 58 mq, rendita € 146,26
Scheda catastale **Prot.766** del 28.07.1995
Millesimi di proprietà di parti comuni: non è stato istituito Condominio, con Statuto e attribuzione millesimi alle proprietà. Però, nella realtà dei fatti, è presente una sorta di 'assemblea' (gli occupanti/proprietari del fabbricato) che si riunisce per assolvere alle necessità connesse al fabbricato stesso.
Confini: Via Acquedotto, Viale Stazione, part.160, 8, 164 di fg.80, s.s.a.

Note sulla conformità catastale: **conforme**

Quota e tipologia del diritto

1/1 della piena proprietà a

Cod. Fiscale: _____

Residenza: _____

Stato Civile:

Regime Patrimoniale

Data Matrimonio:

Nota: alla data dell'acquisto del bene, l'esecutata era di stato civile "libera"

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

Il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura, è la quota intera

2. DESCRIZIONE GENERALE AMBITO IN CUI SI TROVA IL BENE:

Massa, capoluogo dell'omonima provincia, è un Comune che conta circa 70.000 abitanti. Posto in posizione geografica privilegiata, fra la catena delle Alpi Apuane e il mare. Ha origini medievali, ma conosce il suo massimo sviluppo in epoca rinascimentale. Dopo la chiusura delle fabbriche operanti nella zona industriale, in tempi recenti, la sua economia si poggia prevalentemente sul terziario, il turismo e le attività legate ai siti estrattivi. Il bene oggetto della presente procedura è un fondo commerciale, corredato di magazzini, corte esclusiva e cortile comune al fabbricato di cui è parte, databile ai primi anni del 900, in fregio alla Piazza Garibaldi, centralissima, e al Viale Stazione, di valore paesaggistico. La zona entro cui ricade, è parte del centro cittadino e risulta una delle porzioni maggiormente trafficate e vivaci dal punto di vista commerciale. Qua, le attività si integrano con fabbricati residenziali, per lo più di tipo intensivo (palazzi pluripiano).

Caratteristiche zona: centrale, residenziale saturo mista; con edilizia di impianto storico e più recente.

Area urbanistica: mista, residenziale-commerciale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali, di servizio

Importanti centri limitrofi: città storiche della Toscana - Pisa, Lucca, Firenze -.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane e litorale marino.

Attrazioni storiche: Duomo, Castello Malaspina, Palazzo Ducale, Pievi.

Principali collegamenti pubblici: mezzi di superficie, rete ferroviaria e autostradale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal Conduttore: sig. _____

_____ |con contratto di locazione stipulato in data 26/11/2018, per € 24.000,00 annui (eccetto il primo, fissato a € 12.000,00) con cadenza mensile.

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

Note: Valori di quotazione Agenzia dell'Entrate, relativamente al 2° semestre 2020, relativamente a Negozi:

Min.= 8,50 €/mq di Superficie Netta

Max= 16,00 €/mq di Superficie Netta

Sup.netta Negozio= mq 106,00, oltre mq 76 Magazzini, approssimata a mq 144,00

Canone mensile= da € 1.224,00 a € 2.304,00.

Tipologia contratto: 6 + 6, con scadenza 19/12/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 19/06/2024, ossia 6 mesi prima della scadenza contratto

Data di inizio: 20/12/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Opponibilità ai terzi:

Il Conduttore non corrisponde il canone di locazione pattuito alla proprietaria, da gennaio 2020.

Da marzo 2020 però sussiste un Pignoramento sul canone di affitto, per Causa vinta dal Condominio, per il mancato pagamento delle spese pro quota spettanti all'esecutata, per il rifacimento copertura fabbricato.

Risulta trascritta Ipoteca giudiziale a favore del _____ presso Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 02.10.2019 al n. _____

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 Cassa di Risparmio di Carrara S.P.A.

contro | per la quota di 1/1 della proprietà
derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Importo ipoteca: € 800.000,00 - Importo capitale: € 400.000,00
Rogito: notaio dott. Dalle Luche Dario in data 16/05/2013 ai nn. 71696/25966;
trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 24/05/2013 ai
nn. R.G.3944, R.P.487
Note: Cassa di Risparmio di Carrara è stata fusa per incorporazione nella
Banca CARIGE SPA - atto del 16.11.2015, n.rep.61165 e n.racc.19688.
Banca CARIGE SPA ha ceduto pro soluto parte dei propri crediti in
sofferenza, alla società Riviera NPL Srl - atto del 04.12.2018 -.

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di | contro
per la quota di 1/1 della proprietà
derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 70.000,00 - Importo capitale: € 28.937,31
Rogito: Tribunale di Massa in data 27/11/2015 al n.1676; trascritta alla
Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 02/10/2019 ai nn.
R.G.8661, R.P.1136.
- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di | contro
per la quota di 1/1 della proprietà
derivante da: Decreto ingiuntivo
Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 233.739,00
Rogito: Tribunale di Massa in data 13/11/2019 al n. 1156; trascritta alla
Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 19/11/2019 ai nn.
R.G.10294, R.P.1336.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di | contro | per la quota
di 1/1 della proprietà
derivante da: atto giudiziario Tribunale di Massa in data 05/08/2020 al n.1206,
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 09/09/2020 ai
nn. R.G.6405, R.P.4964.
- Segue: **Ricorso per intervento** nella procedura per espropriazione
immobiliare RGE 67/2020, contro | in data
25.03.2021, in forza di ipoteca iscritta il 19.11.2019, fino alla concorrenza di €
233.793,00, oltre interessi e spese.
- Segue: **Ricorso per intervento** nella procedura per espropriazione
immobiliare RGE 67/2020, contro |
n data 30.03.2021, fino alla concorrenza di € 32.263,79 oltre
interessi e spese.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: quelle relative alle utenze e alla manutenzione ordinaria dei locali

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: spese per il rifacimento della copertura del fabbricato di cui è parte il bene. C'è un'ipoteca giudiziale con Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Massa - 27.11.2015 - a favore del _____ per un capitale di € 28.937,31 oltre spese per € 15.984,16 e interessi per € 8.761,72, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 02.10.2019, R.P.1136.

Millesimi di proprietà: Non esiste istituzione ufficiale di Condominio, con Statuto e creazione millesimi, ma una sorta di 'assemblea' di gestione da riunirsi all'occorrenza.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Relativamente al fondo commerciale e magazzino, ubicati a P.Terra.

NO - relativamente al magazzino ubicato a P.Seminterrato.

Attestazione Prestazione Energetica: SI

Indice di prestazione energetica: Classe G, per i magazzini (a P.S. e P.T.); Classe D per il Fondo commerciale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fondo commerciale a P.Terra: fg.80, part.8 sub.9-160-163 sub.9, graffate insieme

Proprietari: _____, ciascuna per la quota di 1/6 e unitamente per i 3/6 – **dal 19.07.1965 (nuda proprietà della quota) al 13.11.1995 (piena proprietà della quota)** -, in virtù di Successione in morte del padre _____) oltre estinzione usufrutto uxorio della madre _____ per la quota di 3/6 – **dal 26.11.1987 al 13.11.1995** – in virtù di Divisione (atto del 26.11.1987) dei beni provenienti per Successione in morte della madre _____

Proprietario: _____ per la quota di 1/1 della proprietà – **dal 13.11.1995 al 16.05.2013** – in virtù di compravendita con atto notaio dott.Lucentini in Carrara al n.rep.200.413 e n.racc.9.313, registrato a Carrara il 23.11.1995 al n.0921 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara al n.R.P.6398

Proprietaria: _____ per la quota di 1/1 della proprietà - **dal 16/05/2013 ad oggi** -, in forza di compravendita con atto notaio dott.Dalle Luche in Massa, in data 16/05/2013, al n.rep. 71.695 e n.racc.25.965, trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 24/05/2013, ai nn. R.G.3943 e R.P.2928.

Note: L'immobile di cui al fg.80 mappale 8 sub.3 ha diritto di passo carrabile, mentre gli immobili di cui ai mappali 8 sub.9-160-163 sub.9 e mappale 163 sub.8, hanno diritto di passo a piedi sulla corte comune identificata al Catasto fg.80 mappale 165 (di mq 170).Il tutto come in fatto e sempre esercitato.

Magazzino a P.Terra: fg.80, part.8 sub.3

Proprietarie: _____, ciascuna per la quota di 1/3 e unitamente per l'intero – **dal 11.08.1971 al 16.04.2009** – in virtù di Divisione con atto notaio Ricci in Massa del 11.08.1971 al n.rep.214.763 e n.racc.12.966, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 02.09.1971 al n.R.P.4082, dei beni provenienti per Successione in morte del padre _____

Proprietario: _____ per la quota di 1/1 della proprietà – **dal 16.04.2009 al 16.05.2013** – in forza di compravendita con atto notaio Dalle Luche del 16.04.2009 al n.rep.69.203 e n.racc.23.796, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara in data 20.04.2009 al n.R.P.3106

Proprietaria: _____ per la quota di 1/1 della proprietà - **dal 16/05/2013 ad oggi** -, in forza di compravendita con atto notaio dott.Dalle Luche in Massa, in data 16/05/2013, al n.rep. 71.695 e n.racc.25.965, trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 24/05/2013, ai nn. R.G.3943 e R.P.2928.

Note: L'immobile di cui al fg.80 mappale 8 sub.3 ha diritto di passo carrabile, mentre gli immobili di cui ai mappali 8 sub.9-160-163 sub.9 e mappale 163 sub.8, hanno diritto di passo a piedi sulla corte comune identificata al Catasto fg.80 mappale 165 (di mq 170).Il tutto come in fatto e sempre esercitato.

Magazzino a P.Seminterrato fg.80, part.163 sub.8

Proprietari: ciascuna per la quota di 2/12 e unitamente per i 6/12 – dal 19.07.1965 al 13.11.1995 – in virtù di Successione in morte del padre ciascuno per la quota di 3/12 ciascuno e unitamente per i 6/12, in virtù di Successione in morte della madre

Proprietario: per la quota di 1/1 della proprietà – dal 13.11.1995 al 16.05.2013 – in virtù di compravendita con atto notaio Lucentini in Carrara del 13.11.1995 al n.rep.200.413 e n.racc.9.313.

Proprietaria: per la quota di 1/1 della proprietà - dal 16/05/2013 ad oggi -, in forza di di compravendita con atto notaio dott.Dalle Luche in Massa, in data 16/05/2013, al n.rep. 71.695 e n.racc.25.965, trascritto a Conservatoria dei RR.II. di Massa Carrara, in data 24/05/2013, ai nn. R.G.3943 e R.P.2928.

Note: L'immobile di cui al fg.80 mappale 8 sub.3 ha diritto di passo carrabile, mentre gli immobili di cui ai mappali 8 sub.9-160-163 sub.9 e mappale 163 sub.8, hanno diritto di passo a piedi sulla corte comune identificata al Catasto fg.80 mappale 165 (di mq 170).Il tutto come in fatto e sempre esercitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il compendio immobiliare, facente parte di fabbricato di impianto storico di primo 900, è sprovvisto del titolo edilizio, ma è legittimo.

Numero pratica: D.I.A. prot.26290

Intestazione

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Realizzazione opere interne, installazione impianti elettrici e di riscaldamento

Oggetto: Ristrutturazione e modifiche interne

NOTE: Relativamente al fondo commerciale, con esclusione dei magazzini a P.Terra e P.Seminterrato.

Numero pratica: C.E. n°9510045

Intestazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione negozio

Oggetto: Ristrutturazione fondo commerciale e sistemazioni esterne

NOTE: Relativamente al fondo commerciale, con esclusione dei magazzini a P.Terra e P.Sem.

Numero pratica: C.E. n° 9612048

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione per modifiche esterne

Oggetto: Variante alla C.E. n°9510045

Presentazione in data 20/12/1996 al n. di prot. 43877

Rilascio in data 10/02/1997

NOTE: Relativamente al fondo commerciale, con esclusione dei magazzini a P.Terra e P.Sem.

Numero pratica: D.I.A. prot.56070

Intestazione

Tipo pratica: D.I.A.

Per lavori: Ristrutturazione negozio

Oggetto: ampliamento

NOTE: Relativamente al fondo commerciale, con esclusione dei magazzini a P.Terra e P.Sem.

SOSPESA, in quanto le opere non autorizzabili mediante D.I.A.

7.1 Conformità edilizia:

In parte, non conforme

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- La planimetria riporta una diversa distribuzione interna, con partizioni non rispondenti allo stato dei luoghi. Risultano n°2 bagni oltre antibagno, al sopralluogo.

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

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna.

Spese per regolarizzazione : stimate € 1.600,00

7.2 Conformità urbanistica:

Conforme

frazione: Centro città, _____

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | D.C.C. n°142 del 30.07.2019 |
| Zona omogenea: | "Città compatta" |
| Norme tecniche di attuazione: | "Città compatta" di cui all'art.28 "Fascia di rispetto dei viali di valore paesaggistico" di cui agli artt.58,59 "Edificio di notevole valore" di cui all'art.54 |
| 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: | quello già realizzato |
| Rapporto di copertura: | quello già realizzato |
| Altezza massima ammessa: | quella già realizzata |
| Volume massimo ammesso: | quello già realizzato |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il R.U.: | SI |

Descrizione del bene di cui al **Corpo A- Fondo commerciale, oltre magazzini a P.T. e P.Sem., oltre corte esclusiva e cortile comune**

Trattasi di compendio immobiliare facente parte di palazzo storico dei primi del 900, di n°3 piani fuori terra, posto in angolo fra _____ con triplo accesso: diretto per il fondo commerciale, su Viale Stazione, e attraverso cortile comune, l'uno per il piccolo magazzino di Piano Terra e l'altro per il magazzino a Piano Seminterrato.

E' composto da:

- fondo commerciale posto a P.Terra, con n°2 ampi locali comunicanti mediante piccola rampa di n°5 scalini, per un dislivello di cm 78,00, oltre n°2 servizi igienici, di cui uno ad uso privato e uno ad uso pubblico, provvisti di antibagno, per una superficie utile di mq 106,00 e superficie lorda di mq 138,00, con altezza interna utile che varia da ml 3,67 a ml 4,45

- oltre magazzino, a P.Terra, con accesso diretto attraverso il fondo commerciale, per una superficie utile di mq 10,00 e superficie lorda di mq 16,00, con altezza interna utile di ml 4,50

- oltre magazzino, a P.Seminterrato, collegato internamente al fondo commerciale mediante corpo scala, per una superficie netta di mq 66,00 e superficie lorda di mq 87,00, con altezza utile interna di ml 3,10
- corte esclusiva pertinenziale, per una superficie di mq 130,00 - rubricata alla particella 160 di fg.80 -
- corte comune - rubricata al fg.80 particella 165 -, per una superficie di mq 170,00, su cui grava diritto di passo a piedi.

Stato di manutenzione generale:

Condizioni generali dell'immobile: Il fondo commerciale - P.Terra - risulta in ottime condizioni di manutenzione e cura.

I magazzini di P.Terra e P.Sem. sono interessati dalla presenza di gravi infiltrazioni di umidità, e distacchi di intonaco.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

| | |
|---------------------|---|
| Copertura | tipologia: a falde materiale: in laterizio e calcestruzzo armato condizioni: ottime Note: Relativamente al fabbricato |
| Fondazioni | tipologia: continue materiale: muratura condizioni: buone Note: Relativamente al fabbricato |
| Scale | tipologia: a rampe parallele materiale: marmo ubicazione: interna condizioni: buone |
| Solai | tipologia: archi e/o volte in muratura condizioni: buone |
| Strutture verticali | materiale: muratura di mattoni e pietrame Note: Relativamente al fabbricato |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|-----------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ad anta unica e/o doppia materiale: alluminio verniciato e vetro protezione: inferriate , talvolta condizioni: buone |
| Infissi interni | tipologia: a battente e scorrevoli materiale: legno tamburato condizioni: ottime |
| Pavim. Esterna | materiale: misti, in marmo e pietra grigia condizioni: ottime Note: Relativamente alla corte esclusiva |
| Pavim. Interna | materiale: parquet, ceramica, marmo, battuto di cemento |

condizioni: **buone**

Note: Parquet per il fondo commerciale e i bagni; Battuto di cemento, per il magazzino a P.T. ; Marmo, per il magazzino a P.Seminterrato

Rivestimento

ubicazione: **bagni e magazzino a P.T.**materiale: **piastrelle di ceramica**condizioni: **buone****Impianti:**

Fognatura

rete di smaltimento: **fognatura comunale**

Idrico

alimentazione: **diretta da rete comunale****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Adeguamento anno 1995 |
| Impianto a norma | SI |
| Note | Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca dell'adequamento |

Riscaldamento:

| | |
|------------------------------------|---|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Autonomo |
| Stato impianto | Normale |
| Epoca di realizzazione/adequamento | Adeguamento anno 1995 |
| Impianto a norma | SI |
| Note | Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca dell'adequamento |

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|--|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Note | Conforme, relativamente alla normativa esistente all'epoca dell'adequamento |

Ascensori montacarichi e carri ponte:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

| | |
|-----------------------|----|
| Esistenza carri ponte | NO |
|-----------------------|----|

Scarichi:

| | |
|---|----|
| Esistono scarichi potenzialmente pericolosi | NO |
|---|----|

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il compendio di cui al Lotto 1 - Fondo commerciale, oltre magazzini a P.T. e P.Sem., oltre corte esclusiva e cortile comune -, è composto da:

- fondo commerciale a P.Terra, costituito da 2 locali destinati al pubblico, n°2 bagni con antibagno, per una superficie lorda di mq 138,00
- magazzino a P.Terra, collegato internamente al fondo commerciale, per una superficie lorda di mq 16,00
- magazzino a P.Seminterrato, collegato internamente al fondo commerciale tramite corpo scala interna, per una superficie lorda di mq 87,00
- corte esclusiva della superficie di mq 130,00 - fg.80 part.160 -
- corte comune della superficie di mq 170,00 - fg.80 part.165 - con diritto di passo a piedi

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Fondo commerciale a P.T. | sup lorda di pavimento | 138,00 | 1,00 | 138,00 |
| Corte pertinenziale esclusiva | sup lorda di pavimento | 25,00 | 0,10 | 2,50 |
| Corte pertinenziale esclusiva | sup lorda di pavimento | 105,00 | 0,02 | 2,10 |
| Corte comune | sup lorda di pavimento | 170,00 | 0,05 | 8,50 |
| Magazzino a P.Terra | sup lorda di pavimento | 16,00 | 0,35 | 5,60 |
| Magazzino a P.Seminterrato | sup lorda di pavimento | 87,00 | 0,35 | 30,45 |
| | | 541,00 | | 187,15 |

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto del Comune di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzie immobiliari in esercizio sul territorio

Osservatori del Mercato Immobiliare O.M.I.;

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

Destinazione d'uso: commerciale

Periodo: attuale

Zona: Centro cittadino di Massa

Valore di mercato medio Negozi= € 1.600,00 /mq di S.L.

Valore di mercato medio Magazzini= € 800,00 /mq di S.L.;

Altre fonti di informazione: analisi del compendio effettuata al sopralluogo

indagine relativa a compravendite di beni simili effettivamente avvenute nel periodo attuale

valori di quotazione pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare Italiano per quella zona,

ed utilizzando per il calcolo delle superfici commerciali la Norma UNI 10750 e l'Allegato C di cui al DPR 138/1998 e s.m.i,

di seguito si riportano le valutazioni dalla sottoscritta ritenute adeguate.

8.3 Valutazione corpi:**A- Fondo commerciale, oltre magazzini a P.T. e P.Sem., oltre corte esclusiva e cortile comune.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 374.300,00

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| Fondo commerciale a P.T. | 138,00 | € 2.000,00 | € 276.000,00 |
| Corte pertinenziale esclusiva | 2,50 | € 2.000,00 | € 5.000,00 |
| Corte pertinenziale esclusiva | 2,10 | € 2.000,00 | € 4.200,00 |
| Corte comune | 8,50 | € 2.000,00 | € 17.000,00 |
| Magazzino a P.Terra | 5,60 | € 2.000,00 | € 11.200,00 |

Magazzino a 30,45 € 2.000,00 € 60.900,00
P.Seminterrato

Valore Corpo € 374.300,00

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota di 1/1</i> |
|---|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| A- Fondo commerciale, oltre magazzini a P.T. e P.Sem., oltre corte esclusiva e cortile comune | | 187,15 | € 374.300,00 | € 374.300,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**Stima= € 374.300,00**

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%)

€ - 56.145,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ - 2.000,00

Spese per risanamento umidità:

€ - 10.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**€ 306.155,00**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, per la cifra tonda di:

€ 305.000,00**8.6 Regime fiscale della vendita**

Soggetto a IVA

Data generazione:
08-07-2021

L'Esperto alla stima
Architetto Giovanna Pucci