

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

promossa da: **XXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXX**  
**XXXXXXXXXXXXX**

**N.R.G. E.I. 47/2019**

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

<p><b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b> <b>Lotto 001</b></p>
--

**Esperto alla stima:** Roberto Carra  
**Codice fiscale:** CRRRRT59C02F023R  
**Studio in:** Viale stazione 3 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585 41077  
**Fax:** 0585 41077  
**Email:** ro.carra@archiworld.it  
**Pec:** ro.carra@pec.it

---

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

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>3</b>
Corpo: A.....	3
<b>BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>5</b>
<b>4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>7</b>
<b>7. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>7</b>
<b>8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>12</b>

Beni in Massa (MS)  
Località/Frazione Massa  
via Cavour

### 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.

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Massa , via Cavour**

Note: Il fondo commerciale si sviluppa è individuato in catasto con due subalterni rispettivamente di categoria C/1 e C/2, l'intero fondo è utilizzato come ristorante pizzeria sia il pino terra che il piano interrato.

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxx xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quota 1/2 di piena proprietà per 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, livellario per 1/2, foglio **81**, particella **11**, subalterno **1**, indirizzo Via Cavour n., piano S1-T, comune Massa, categoria C/1, classe 9, consistenza 58, superficie Totale mq.150, rendita € €1.827,22

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/1983 Voltura in atti dal 20/11/1996 Repertorio n.: 25442 Rogante: DARIO DALLE LUCHE Sede: MONTIGNOSO Registrazione: UR Sede: MASSA n: 1405 del 29/09/1983 COMPRAVENDITA (n. 2610.2/1983)

Confini: Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto per consistenza e distribuzione e in parte per categoria. Il fondo commerciale nel suo insieme confina con Via Cavour a Sud; Via delle Mura a Nord, particella 11 a est, corridoio condominiale e altra unità sub.2 a ovest; al piano interrato terrapieno su più lati.

Note sulla conformità catastale: **L'immobile in catasto risulta intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx come livellario per la quota di 1/2, mentre nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Dario Dalle Luche, citato anche nella visura catastale, il bene è pervenuto ai signori xxxxxxxxxxxx in parti uguali, in comune, e pro indiviso. occorre quindi provvedere alla correzione dell'intestazione del bene presso il catasto.**

##### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx

C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quota 1/2 di piena proprietà per 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, livellario per 1/2, foglio **81**, particella **11**, subalterno **9**, indirizzo Via Cavour , piano 1°S, comune Massa, categoria C/2, classe 1, consistenza mq.20, superficie Totale mq.21. , rendita € € 24,79

Derivante da: STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/1983 Voltura in atti dal 30/12/1991 Repertorio n.: 25442 Rogante: DARIO DALLE LUCHE Sede: MONTIGNOSO Registrazione: Sede: MASSA n: 1405 del 29/09/1983 (n. 2610.1/1983)

Confini: Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto per consistenza e distribuzione e in parte per categoria. Il fondo commerciale nel suo insieme confina con Via Cavour a Sud; Via delle Mura a Nord, particella 11 a est, corridoio condominiale e altra unità sub.2 a ovest; al piano interrato terrapieno su più lati.

Note sulla conformità catastale: **L'immobile in catasto risulta intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come livellario per la quota di 1/2, mentre nell'atto di provenienza redatto dal Notaio Dario Dalle Luche, citato anche nella visura catastale, il bene è pervenuto ai signori xxxxxxxxxxxx in parti uguali, in comune, e pro indiviso. occorre quindi provvedere alla correzione dell'intestazione del bene presso il catasto.**

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

**1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: Massa - Stato Civile: xxxxxxxxxxxx - Regime Patri-monale: bene personale

#### Eventuali comproprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxx - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Il bene è pervenuto in parti uguali, in comune, pro indiviso ai signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, esecutato, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, estraneo alla presente procedura.

Note sulla conformità catastale: Nell'atto di compravendita per la corretta individuazione del bene compravenduto si fa riferimento alla planimetria allegata all'atto precisando che ".....il piano seminterrato ..... non risulta rappresentato nel certificato Catastale, mentre nella scheda originaria di accatastamento in data 31.10.1939 al n°2820402 risulta graficamente rappresentata unitamente al piano terra. ...." Dalle ricerche svolte è emerso che esiste la planimetria della porzione di piano seminterrato individuata con il sub.9 di cui sopra ma la planimetria non è al momento in atti, è necessario presentare richiesta per la sua messa in atti. Lo scrivente aveva avviato l'iter con l'ufficio tecnico per ottenere copia della planimetria e la sua messa in atti ma i tempi necessari, particolarmente lunghi a causa dell'attuale iter di accesso contingentato e programmato (dalle due alle quattro settimane per un appuntamento) non consentivano la presentazione della perizia nei tempi concessi. Nell'atto di compravendita vengono riportati i soli dati catastali del sub1 non viene citato il sub.9, la porzione oggi individuata in catasto con questo subalterno (planimetria non in atti) viene rappresentata nella pianta allegata all'atto. Tuttavia tra: lo stato di fatto, le planimetrie catastali sub.9 e 1 e la pianta allegata all'atto non vi è completa corrispondenza. Nella pianta allegata vi sono porzioni non riportate nelle planimetrie rinvenute, nello stato di fatto vi sono porzioni non riportate sia nella piante allegata all'atto che nelle planimetrie depositate. Le difformità non sono semplici da risolvere in quanto se da una parte esiste una pianta che documenta quanto si intendeva trasferire con l'atto del 1983 dall'altra si ha una maggiore superficie sia al piano terra che primo, parte della superficie maggiore è ottenuta a scapito di parti comuni (PT) o di non meglio chiariti ampliamenti sotto il fabbricato (P.1S). Al momento quindi non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e quanto riportato nell'atto di vendita.

*Note generali: Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione e nella percentuale di riduzione in percentuale applicata al valore ordinario di stima .*

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

NO

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

Nel centro storico di Massa nelle vicinanze di una delle porte , l'Arco del Salvatore, all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione compreso tra via Cavour e via delle Mura Nord, locale al piano terra e seminterrato ad uso ristorante pizzeria con accesso da entrambe le strade. La zona è centrale, caratterizzata da palazzi storici o di vecchia costruzione di tre o quattro piani, nelle vicinanze la piazza più importante della città, Piazza Aranci, la Cattedrale, il municipio, il palazzo della provincia, la prefettura. La zona è a traffico limitata ed è al centro della vita notturna della città ed è caratterizzata dalla presenza di molti bar, ristoranti, enoteche, pizzerie ecc. Nelle vicinanze vi

sono aree di parcheggio e dalla adiacente piazza Santa Settimana parte la via dei Colli che conduce ai principali centri montani.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: no.

**Servizi offerti dalla zona:** centro città: banche , uffici pubblici, negozi, (buona), Scuole di ogni ordine e grado (buona), Distretto sanitario e centri medici (buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Carrara, Montignoso, .

**Attrazioni paesaggistiche:** Mare e monti.

**Attrazioni storiche:** Castelli, chiese, conventi e ville ecc..

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea m.100, stazione ferroviaria km.2 circa

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da Attività commerciale dell'esecutato e del comproprietario, in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Al momento del sopralluogo il fondo commerciale era utilizzato dall'attività di ristorazione dell'esecutato e del comproprietario

### 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 XX  
XX XXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il  
XXXXXXXXXX; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L.  
XXXXXXXX; Importo capitale: L. XXXXXXXX ; A rogito di notaio Dario dalle Luche in data  
XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXX; Iscritto/trascritto a MASSA in data 20/10/1987 ai nn.  
7824/1273

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxx  
xxxx xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Conces-  
sione a garanzia di apertura di credito; Importo ipoteca: L. xxxxxxxxxxxx; Importo ca-  
pitale: L. xxxxxxxxxxxx; A rogito di Notaio Dalle Luche Dario in data xxxxxxxxxxxx ai  
nn. xxxxxxxx; Iscritto/trascritto a MASSA in data 28/01/1994 ai nn. 809/90

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx  
xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipo-  
teca: L. xxxxxxxxxxxx; Importo capitale: L. xxxxxxxxxxxx ; Iscritto/trascritto a MASSA in  
data 22/06/2000 ai nn. 5730/999

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx  
xxxxxxxx nato a xxxxxx il xdxxxxxxxxxx; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipo-  
teca: L. xxxxxxxxxxxx; Importo capitale: L. xxxxxxxxxxxx; Iscritto/trascritto a MASSA in  
data 07/09/2000 ai nn. 8238/1396

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx  
xxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipo-  
teca: L. xxxxxxxxxxxx; Importo capitale: L. xxxxxxxxxxxx ; Iscritto/trascritto a MASSA in  
data 13/10/2000 ai nn. 9297/1599

- **Ipoteca legale** attiva a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante  
da: norma art.77 DPR 29/09/1973 n.602; Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ; Iscri-  
to/trascritto a MASSA in data 20/09/2007 ai nn. 11220/2716

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx-  
xxxxx; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € xxxxxxxxxxxx; Importo capi-  
tale: € xxxxxxxx ; Iscritto/trascritto a Massa in data 25/05/2016 ai nn. 4576/590

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di xxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx  
xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: Atto giudiziario del xxxxxxxxxxx rep. n.xxx del  
xxxxxxxxxxxxx iscritto/trascritto a Massa in data 18/04/2019 ai nn. 3460/2619;

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

Allegato aggiornamento ed integrazione elenchi e formalità.

### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 928,97 per il 2021

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Spese per monitoraggio crepe nello stabile: 2,54 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** € 2.042,00. Prima rata 2021 scaduta € 464,00 Spese 2020 scaduta € 1.577,75

**Millesimi di proprietà:** Millesimi 135,30

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** No

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non fornito; non rinvenuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No

**Avvertenze ulteriori:** Dalle informazioni raccolte dall'amministratore del condominio non vi sono cause in corso né atti da parte della pubblica amministrazione

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

Nota: nella comunicazione dell'amministratore si fa riferimento ad una spesa non prevista per l'eliminazione di una fossa settica rinvenuta dal Comune durante i lavori di sistemazione della strada, l'importo per detti lavori non è indicato.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 ATTUALI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxx, C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, piena proprietà per la quota di 1/2 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxx C.F.:xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, piena proprietà per la quota di 1/2 dal 22/09/1983 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dario Dalle Luche Montignoso, in data 22/09/1983, ai nn. 25.442/6.582; registrato a Massa, in data 29/09/1983, ai nn. 1405; trascritto a Massa, in data 27/09/1983, ai nn. 6914/5745.

Note: Il bende era pervenuto alla società venditrice "xx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx" sede Milano con atto Notaio Dario Dalle Luche del 16/09/1981 repertorio n. 22382/5468 registrato ad Aulla il 5/10/1981 al n.1964 e trascritto a Massa il 19/09/1981 al n. 5460 reg. Part.

### 6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Negozi, botteghe [C1]

Nessuna. Al momento non sono state rivenute pratiche edilizie.

Note sulla conformità edilizia: Edificio presente nel 1909, non sono state trovate al momento pratiche edilizie relative al bene pignorato o al fabbricato in genere. Dall'esame della scheda catastale le planimetrie di impianto risalgono al 1939.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano strutturale e Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Piano Strutturale delibera del Consiglio Comunale n.66 del 9/12/2010; Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio n.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	RU: Area sottoposta a obbligo di PdR (art.27 NTA RU), Sistema e sotto sistema: Sistema territoriale di pianura; Tessuti: CS Sottosistema Funzionale dei centri e dei nuclei storici
Norme tecniche di attuazione:	Art.27. Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo conservazione
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:	regime normativo conservazione
Rapporto di copertura:	regime normativo conservazione
Altezza massima ammessa:	regime normativo conservazione
Volume massimo ammesso:	regime normativo conservazione
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	regime normativo conservazione
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Trattasi di fabbricato esistente al 1909, la destinazione commerciale è compatibile con il tessuto.

### Note sulla conformità:

Nessuna.

**Note generali sulla conformità: Nessuna**



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

Fondo ad uso commerciale posto al piano terra e interrato di un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso residenziale e commerciale ricompreso tra via Cavour e via delle Mura Nord. Il fondo ha accesso da entrambe le strade anche se il principale è su Via Cavour dove vi è anche l'ingresso del condominio. Il fondo al piano terra presenta un ambiente unico a pianta trapezoidale molto allungata e suddiviso in tre parti da due grandi archi a sesto ribassato. L'ambiente è univoco come tutti gli ambienti sia del piano terra che del piano interrato. A lato di questo ambiente su via delle Mura Nord vi è un blocco servizi igienici cucina e scala di accesso al piano interrato uniti tra loro da un ambiente di distribuzione collegato tramite due porte con l'ambiente principale di cui sopra. Il bagno è suddiviso in due servizi igienici che si aprono su un piccolo ambiente di distribuzione con lavabo; il servizio igienico lato via delle Mura Nord è dotato di finestra alta. La cucina è stretta e presenta in fondo a ridosso del muro esterno un passavivande che collega la cucina con il piano interrato dove vi è il forno e la zona di preparazione delle pizze. Dal disimpegno di cui sopra, su cui si aprono due porte di collegamento con la sala principale del piano terra, si accede alle scale a doppia rampa in muratura con pianerottolo intermedio che conducono al piano interrato; questo è caratterizzato da un grande ambiente suddiviso in tre campate con archi in mattoni faccia vista su pilastri in muratura di grande sezione a pianta rettangolare o a croce, che sorreggono volte a botte o a crociera. La porzione del piano interrato dalla scala al terrapieno lato via delle Mura Nord è utilizzato per la lavorazione e preparazione degli alimenti e delle pizze, vi sono il forno a legna e i piani di lavorazione, in questa zona arriva il passavivande con la cucina al piano terra che è collegato alla zona di lavorazione con il forno da un piccolo disimpegno aperto su quest'ultimo. Una parte della campata lato mare quella in aderenza con il vano scale è separata dalla zona dei tavoli ed è utilizzata come magazzino e per alloggiare l'impianto di areazione forzata posto a servizio del piano interrato. L'impianto di areazione è a vista sia nella zona dei tavoli che in quella destinata alla lavorazione. I pavimenti del piano terra e del primo piano sono in cotto, gli archi del piano interrato sono in mattoni faccia vista mentre quelli del piano terra sono intonacati e rifiniti a stucco come le pareti e le volte del piano. Al piano interrato, le pareti e le volte sono intonacate e verniciate con finiture diverse, nella zona di lavorazione le pareti sono intonacate a spruzzo con la parte inferiore piastrellata, nella zona dei tavoli la parte bassa delle pareti è rivestita in parte con pannelli in simil legno o in legno, per un'altezza di circa un metro o un metro e venti, per la restante parte sono intonacate e tinteggiate come le volte con alcune porzioni stuccate. L'ambiente ad uso magazzino al piano interrato è intonacato e la pavimentazione è in pietra. La zona di lavorazione al piano interrato è separata dalla zona dei tavoli da una divisorio in legno e vetro. La cucina e i bagni al piano terra sono piastrellati mentre nella parte alta sono tinteggiati. L'ambiente di distribuzione al piano terra e i servizi igienici presentano una finitura a pidocchino di colorazioni diverse. Le condizioni di manutenzione sono trascurate in particolar modo: al piano interrato nella zona delle lavorazioni; al piano terra nella cucina e nei servizi igienici.

Gli infissi sono in legno e vetro ad eccezione di alcune finestre nei locali di lavorazione e di servizio. Come già detto altrove non sono state rinvenuti titoli edilizi, nella cartografia di piano il fabbricato risulta presente al 1909, le planimetrie viste all'interno della busta catastale riportano la data del 1939. Oltre a quanto riportato nel capitolo relativo ai dati catastali si fa rilevare che una porzione del fabbricato al piano interrato non è riportata nelle planimetrie catastali né nella pianta allegata al contratto e precisamente la porzione del montacarichi e del disimpegno antistante, mentre al piano primo una porzione del disimpegno, quella antistante il vano scala è riportata sia catastalmente che nella pianta allegata al contratto come facente parte del androne del condominio. Parte della cucina al piano terra, del disimpegno e il vano scale riportate nella pianta allegata all'atto non sono riportate nella planimetria depositata in catasto relativa al sub.1 mentre la planimetria del sub 9 visionata ma non rilasciata, in quanto non in atti al momento, è relativa al solo piano interrato. Al momento non vi è corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto e manca la provenienza di alcune porzioni del ben ignorato.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/2 dixxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Residenza: xxxxxxxx - Stato Civile: xxxxxxxxxxxx - Regime Patrimoniale: bene personale

Eventuali comproprietari:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **262,00**

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile necessita di lavori di manutenzione, nei verbali inviati dall'amministratore del condominio si rileva la presenza di lesioni per cui era stato deliberato di attivare un servizio di monitoraggio delle crepe presenti nello stabile. Di quanto sopra e dello stato di manutenzione del bene, si è tenuto conto in fase di valutazione e nella per-centuale di riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

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

<b>Impianto elettrico:</b> Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non dichiarata
Note	Non sono stati forniti dati relativi agli impianti, si rimanda alla nota generale.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	ventilconvettore - termoconvettore tipo fan coil
Stato impianto	al momento del sopralluogo l'impianto non era in funzione
Potenza nominale	non dichiarata
Epoca di realizzazione/adeguamento	non dichiarata
Note	Non sono stati forniti documenti in merito agli impianti si rimanda a quanto riportato nella norma generale

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Inoltre il piano interrato è dotata di impianto di areazione forzata ma anche per questo impianto non sono stati forniti certificazioni o documentazione in genere.Si rimanda a quanto riportato nella norma generale

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Esiste certificato prevenzione incendi	NO
--	----

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO - vi sono gli impianti di aspirazione della cucina e la canna fumaria del forno a legna
Motivazioni	

**Note generali impianti:** I locali ad uso ristorante pizzeria sono dotati degli impianti necessari all'uso ma questi non sono stati testati né collaudati dallo scrivente e non sono state fornite né rivenute certificazioni o progetti. Per quanto sopra il futuro acquirente dovrà provvedere a sua cura e spese a far verificare gli impianti da tecnici abilitati, dovrà provvedere agli eventuali adeguamenti, integrazioni, rifacimenti parziali o integrali, e/o quant'altro si rendesse necessario per rendere gli impianti a norma e per poter ottenere le necessarie certificazioni prima di qualsiasi utilizzo. Non sono stati forniti o rivenuti dati e/o documentazione relativa agli allacci alle utenze. L'acquirente dovrà provvedere a richiedere gli allacci alle utenze eventualmente mancanti e/o sospese. Di quanto sopra si è tenuto conto in fase di valutazione e nella percentuale di riduzione dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La consistenza viene calcolata in base alla superficie commerciale, detto calcolo serve allo 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 ogni azione e ragione, accessione, accessori, pertinenze e dipendenze, infissi ed impianti, parti comuni, servitù attive e passive, nulla escluso o riservato. Si ribadisce che la consistenza del bene e la sua destinazione non corrisponde in parte a quanto riportato nell'atto di compravendita né alla documentazione catastale ad oggi rinvenuta.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Attività commerciale, ristorante pizzeria; piano terra	sup reale lorda	106,00	1,00	106,00
Attività commerciale, ristorante pizzeria piano interrato.	sup reale lorda	156,00	1,00	156,00
		<b>262,00</b>		<b>262,00</b>

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

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: secondo semestre 2020

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: prevalente abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1100

Valore di mercato max (€/mq): 2100

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col 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, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità

### **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Sono stati presi in esame valori OMI per il Comune di Massa, fascia/zona: centrale/ Centro città; codice di zona B1; microzona catastale n.4; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione commerciale; valori riportati anno 2020 - semestre 2.

Agenzie immobiliari portali: "Casa.it"; "Immobiliare.it"; "Subito.it"; "Trovacasa.net" ecc..

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Il prezzo medio al mq. rilevato dai vari annunci pubblicati sui siti e delle agenzie immobiliari per edifici con caratteristiche e posizione raffrontabili con il bene in esame oscilla tra €1.800,00 e € 2.200,00 circa al mq. per il piano terra e da € 900,00 a 1.200,00 per il piano interrato.

- per l'OMI i valori vanno da € 1.100,00 a € 2.100,00 al mq.. per i fondi commerciali e da 600 a 1.000,00 per i magazzini.

### **8.3 Valutazione corpi:**

#### **A. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 345.240,00.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla stima col 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, all'esame di annunci pubblicati dai privati e da operatori del settore. Fatte le dovute comparazioni con beni in condizioni e posizioni simili, tenuto conto dello stato di godimento del bene, delle condizioni del mercato immobiliare e dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si è proceduto ad attribuire il valore di mercato (€/mq) risultante applicandolo alla superficie commerciale delle unità.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Attività commerciale, ristorante pizzeria; piano terra	106,00	€ 2.000,00	€ 212.000,00
Attività commerciale, ristorante pizzeria piano interrato.	156,00	€ 1.100,00	€ 171.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 383.600,00
Ipotesi di costi forfettari per predisposizione pratiche, spese tecniche, costi			€ -38.360,00
Valore corpo			€ 345.240,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 345.240,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.620,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	262,00	€ 345.240,00	€ 172.620,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% ) € 69.048,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastali si veda quanto riportato in perizia: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è comodamente divisibile ed il valore della quota indivisa risulterebbe inferiore al suo valore.

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

- A

Certificato energetico presente: NO  
Non fornito; non rinvenuto

**Pendenze condominiali:**

- A

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 2.042,00  
Prima rata 2021 scaduta € 464,00 Spese 2020 scaduta € 1.577,75

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

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 276.192,00**

## 8.6 Regime fiscale della vendita

Il bene è stato acquistato  
come bene personale nel  
1983.

Data generazione:  
14-06-2021

L'Esperto alla stima  
**Roberto Carra**

### ALLEGATI:

1. Documentazione Catastale :
  - 1.1. Visura catastale;
  - 1.2. Estratto di Mappa;
  - 1.3. Planimetrie Catastale degli immobili;
2. Titolo di provenienza;
3. Aggiornamenti ipotecari;
4. Documentazione Urbanistica;
- 4.2. Estratto documentazione urbanistica;
5. Rilievo stato di fatto;
6. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare;
7. Documentazione fotografica;