Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unione di Banche Italiane Spa**

contro:

N.R.G. E.I. 32/2020 riunita E.I. 7/2021
data udienza: 21.09.2022 ore 12:20

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO 1: FG 14 Mappale 1910 sub 5
LOTTO 2: FG 14 Mappale 1910 sub 6
LOTTO 3: FG 14 Mappale 1910 sub 9
LOTTO 4: FG 14 Mappale 1910 sub 11
LOTTO 5: FG 14 Mappale 1910 sub 12
LOTTO 6: FG 14 Mappale 1910 sub 13
LOTTO 7: FG 14 Mappale 1910 sub 14
LOTTO 8: FG 14 Mappale 1910 sub 15
LOTTO 9: FG 14 Mappale 1910 sub 16
LOTTO 10: FG 14 Mappale 1910 sub 17
LOTTO 11: FG 14 Mappale 1910 sub 18
LOTTO 12: FG 14 Mappale 1910 sub 23
LOTTO 13: FG 14 Mappale 1910 sub 24
LOTTO 14: FG 14 Mappale 1910 sub 25
LOTTO 15: FG 14 Mappale 1910 sub 26
LOTTO 16: FG 14 Mappale 1910 sub 2
LOTTO 17: FG 14 Mappale 1910 sub 19

Esperto alla stima: Arch. Paola Petretti
Codice fiscale: PTRPLA67T71E4630
Email: petrettip@gmail.com
Pec: paola.petretti@archiworldpec.it

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione
Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

INDICE

Lotto1: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/5	9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	9
2. DESCRIZIONE	10
3. STATO DI POSSESSO	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	12
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
7. PRATICHE EDILIZIE	13
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17

Lotto 2: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	19
Corpo: FG 14 Mappale 1910/6	19
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	19
2. DESCRIZIONE	19
3. STATO DI POSSESSO	20
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.2
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.2
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.3
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 3: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
--	---

Corpo: FG 14 Mappale 1910/9	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.9
3. STATO DI POSSESSO	30
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.2
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.2
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.3
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 4: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/11	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.9
3. STATO DI POSSESSO	40
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	40
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.2
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.2
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.3
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 5: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/12	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.9
3. STATO DI POSSESSO	50
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	50
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	52
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.2
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.3
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 6: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/13	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	69
3. STATO DI POSSESSO	60
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	60
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	62
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	62
7. PRATICHE EDILIZIE	63
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 7: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/14	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.9
3. STATO DI POSSESSO	70
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	70
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	72
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	72
7. PRATICHE EDILIZIE	73
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	76

Lotto 8: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/15	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.9
3. STATO DI POSSESSO	80
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	80

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	82
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	82
7. PRATICHE EDILIZIE.....	83
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 9: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/16	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.9
3. STATO DI POSSESSO.....	90
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	90
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	92
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	92
7. PRATICHE EDILIZIE.....	93
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 10: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/17	Errore. Il segnalibro non è definito.9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	Errore. Il segnalibro non è definito.9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.9
3. STATO DI POSSESSO.....	100
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	100
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	102
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	102
7. PRATICHE EDILIZIE.....	103
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	Errore. Il segnalibro non è definito.6

Lotto 11: A/10 Uffici e studi private FG 14 Mappale 1910 sub 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.	9
Corpo: FG 14 Mappale 1910/18	Errore. Il segnalibro non è definito.	9
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.	9
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.	9
3. STATO DI POSSESSO	Errore. Il segnalibro non è definito.	10
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Errore. Il segnalibro non è definito.	10
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.	2
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.	3
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.	3
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.	7

Lotto 12: A/10 Uffici e studi private FG 14 MAppale 1910 sub 23

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Corpo: FG 14 Mappale 1910/23	Errore. Il segnalibro non è definito.	
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.	
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.	
3. STATO DI POSSESSO	Errore. Il segnalibro non è definito.	
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Errore. Il segnalibro non è definito.	
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.	
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.	
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.	
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.	

Lotto 13: A/10 Uffici e studi private FG 14 MAppale 1910 sub 24

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.	0
Corpo: FG 14 Mappale 1910/24	Errore. Il segnalibro non è definito.	0
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.	0
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.	0

3. STATO DI POSSESSO	Errore. Il segnalibro non è definito.1
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Errore. Il segnalibro non è definito.1
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.3
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.3
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.4
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.38

Lotto 14: A/10 Uffici e studi privati FG 14 MAppale 1910 sub 25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..	Errore. Il segnalibro non è definito.41
Corpo: FG 14 Mappale 1910/25	Errore. Il segnalibro non è definito.41
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.41
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.41
3. STATO DI POSSESSO	Errore. Il segnalibro non è definito.42
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Errore. Il segnalibro non è definito.42
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.44
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.44
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.45
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.48

Lotto 15: A/10 Uffici e studi privati FG 14 MAppale 1910 sub 26

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.1
Corpo: FG 14 Mappale 1910/26	Errore. Il segnalibro non è definito.1
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.1
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.1
3. STATO DI POSSESSO	Errore. Il segnalibro non è definito.2
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Errore. Il segnalibro non è definito.2
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.4
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.54
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.55
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.59

Lotto 16: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	Errore. Il segnalibro non è definito.	1
Corpo: FG 14 Mappale 1910/2	Errore. Il segnalibro non è definito.	1
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.	1
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.	1
3. STATO DI POSSESSO	Errore. Il segnalibro non è definito.	62
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Errore. Il segnalibro non è definito.	62
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.	64
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.	64
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.	65
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.	68

Lotto 17: A/10 Uffici e studi private FG 14 Mappale 1910 sub 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA ..	Errore. Il segnalibro non è definito.	71
Corpo: FG 14 Mappale 1910/19	Errore. Il segnalibro non è definito.	71
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.)	Errore. Il segnalibro non è definito.	71
2. DESCRIZIONE	Errore. Il segnalibro non è definito.	71
3. STATO DI POSSESSO	Errore. Il segnalibro non è definito.	72
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Errore. Il segnalibro non è definito.	72
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.	74
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	Errore. Il segnalibro non è definito.	74
7. PRATICHE EDILIZIE	Errore. Il segnalibro non è definito.	75
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	Errore. Il segnalibro non è definito.	79

Beni in **Montignoso (MS)**
Località/Frazione
Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Lotto 1: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 5

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: FG 14 Mappale 1910/5.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **14**, particella **1910**, subalterno **5**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, Comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 152 mq, superficie 171 mq, rendita € 557,36

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: Subb. 3,4,31 stessi foglio e mappale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella planimetria catastale non sono riportati i pilastri strutturali

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Indicazione dei pilastri strutturali rappresentati nelle planimetrie architettoniche agli atti.

Aggiornamento planimetrico: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia), allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: non specificato

Principali collegamenti pubblici: viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note:

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580. A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;

fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS) ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378 ; **Note:** Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra

Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro ██████████; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021 ; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ; A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli organi competenti (GONIP)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni: realizzazione di due piccoli vani comunicanti.

Sanzione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 1.800,00

7.2 Conformità urbanistica:**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D 4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA – Area Elementare 5 Debbia – Comprensorio n. 35
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Aree commerciali direzionali
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Altro:	Trovandoci in “regime di salvaguardia” vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] FG 14 Mappale 1910/5**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica presente negli archive del Comune di Montignoso, si evince che: Il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto presenta una pianta irregolare, è dotata di due ingressi: uno accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali, l'altro accessibile mediante una rampa di scale prospiciente la corte esterna. All'interno dello spazio del locale sono stati ricavati due piccoli vani contigui, destinati a ripostiglio, privi di porte. Sui lati nord-est e sud-ovest si aprono alte finestre (luci) prospicienti vani tecnici.

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, non sono presenti le placchette per gli interruttori elettrici, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente. All'interno dell'immobile sono presenti scatoloni, attrezzi e materiale elettrico (cavi, corrugati ecc.) ed edile (mattonelle, zoccolini in legno ecc).

In alcune zone delle murature perimetrali si rilevano efflorescente saline e distacco della tinteggiatura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **171,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete. Nell'area adibita a parcheggio pubblico si riscontrano ampie aree in cui gli autobloccanti risultano disconnessi. In alcune zone delle murature perimetrali si rilevano efflorescente saline e distacco della tinteggiatura

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divi-

sori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	171,00	1,00	171,00
		171,00		171,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/5. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 76.950,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 76.950,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	171,00	€ 450,00	€ 76.950,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 76.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.950,00
Valore corpo			€ 76.950,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 76.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/5	Magazzini e locali di deposito [C2]	171,00	€ 76.950,00	€ 76.950,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.400,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- FG 14 Mappale 1910/5**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE**- FG 14 Mappale 1910/5**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 63.007,50

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 2: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 6

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: FG 14 Mappale 1910/6.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio 14, particella 1910, subalterno 6, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 13, superficie 15 mq, rendita € 47,67

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTE

Confini: subb. 5,3,31 Stessi FG e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] quale terzo occupante senza titolo

Note: Indennità di occupazione €/mensili 150,00 (oltre IVA). Si rimanda al rapporto di valutazione agli atti.

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580. A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]

CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]

(CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante

da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ;
A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn.
527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data
15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-
17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ ██████████ a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ ██████████ -

co e [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 NTA – Area elementare 5 Debbia Comrensorio n. 35
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Area commerciale - direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia in allegato
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] FG 14 Mappale 1910/6**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso). E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica presente negli archivi del Comune di Montignoso si evince che: Il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Ac-

qualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'**unità in oggetto** presenta una pianta irregolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. All'interno del locale sono presenti scaffalature con faldoni vari, una scrivania, una seggiola da ufficio, una bicicletta e materiale elettrico di risulta. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

Sulla muratura perimetrale esterna si rilevano efflorescente saline e distacco della tinteggiatura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili,

in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/6. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 6.750,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.750,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	15,00	€ 450,00	€ 6.750,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 6.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 6.750,00
Valore corpo			€ 6.750,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 6.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale	Magazzini e locali	15,00	€ 6.750,00	€ 6.750,00

1910/6	di deposito [C2]			
--------	------------------	--	--	--

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%) € 1.012,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- FG 14 Mappale 1910/6**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE**- FG 14 Mappale 1910/6**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 5.737,50

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 3: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 9

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: FG 14 Mappale 1910/9.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **9**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 6 mq, superficie 8 mq, rendita € 22,00

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 2,8,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 superficie (mq) . A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn.9727/6611 In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF ██████████) contro ██████████ (CF ██████████) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011; Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370; **Note:** Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378; **Note:** Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa in data iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS);

A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data

18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato n. 2 alle NTA Area Elementare 5 Debbia Comparto n. 35
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Area commercial direzionale

Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **FG 14 Mappale 1910/9**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'**unità in oggetto** presenta una pianta irregolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
--	----

Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti

di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/9. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.600,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	8,00	€ 450,00	€ 3.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/9	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/9

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/9

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.060,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 4 - C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 11

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: FG 14 Mappale 1910/11.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **11**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie 10 mq, rendita € 29,33

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 10,31,12 stessi goglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 superficie (mq) . A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF ██████████) contro ██████████ (CF ██████████) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;

fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante

da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ;
A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn.
527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data
15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-
17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ ██████████ a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ ██████████ -

co e [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 Vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA Area Elementare 5 Debbia Comparto n. 35
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:

In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Area commerciale -direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convezione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **FG 14 Mappale 1910/11**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adib-

ita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto presenta una pianta rettangolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **8,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
		8,00		8,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/11. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 3.600,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 3.600,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	8,00	€ 450,00	€ 3.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 3.600,00
Valore corpo			€ 3.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 3.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/11	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,00	€ 3.600,00	€ 3.600,00

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%) € 540,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/11

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/11

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.060,00
--	-------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 5 - C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 12

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: FG 14 Mappale 1910/12.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **12**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 8, superficie 9, rendita € 29,33

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 11,13,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. Rappelli Pier Paolo senza alcun titolo.

Note: Indennità di occupazione €/mensile 80,00 (oltre IVA), si rimanda al rapporto di valutazione agli atti.

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 . A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ; A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ ██████████ a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ ██████████ -

co e [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 Vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020

Zona omogenea:	Area direzionale-commerciale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/12

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento

delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'**unità in oggetto** presenta una pianta rettangolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
		9,00		9,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/12. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.050,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.050,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	9,00	€ 450,00	€ 4.050,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.050,00
Valore corpo			€ 4.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/12	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00

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%) € 607,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/12

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/12

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.442,50
--	-------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 6 - C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 13

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: FG 14 Mappale 1910/13.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **13**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 8 mq, superficie 9 mq, rendita € 29,33

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 12,14,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. Rappelli Pier Paolo senza alcun titolo.

Note: Indennità di occupazione €/mensile 80,00 (oltre IVA), si rimanda al rapporto di valutazione agli atti.

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 a rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF ██████████) contro ██████████ (CF ██████████) per l'intero diritto di proprietà.

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS) ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011 ; Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED]
CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370 ;
Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED]
(CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED]
([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378 ;
Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021 ; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante

da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ;
A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn.
527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data
15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-
17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: NON PERVENUTO
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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ ██████████ a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ ██████████-co e ██████████ ██████████. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogi-

to di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Area commercial-direzionale

Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convezione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **FG 14 Mappale 1910/13**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30) , il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto presenta una pianta rettangolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto

	to, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
		9,00		9,00

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>
<https://www.casa.it/>
<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>
<https://www.requot.com/guide/>
 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/13. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.050,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.050,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	9,00	€ 450,00	€ 4.050,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.050,00
Valore corpo			€ 4.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/13	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/13

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/13

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 3.442,50

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 7 - C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 14

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: FG 14 Mappale 1910/14.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **14**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 8, superficie 9, rendita € 29,33

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTE

Confini: subb. 15,13,31 stessi foglio e mappale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 a rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.04.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca

e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;

fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]

CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]

(CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS);

A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data

18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - LI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Area commercial-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/14

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto presenta una pianta rettangolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e

disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna

	certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
		9,00		9,00

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>
<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>
<https://www.requot.com/guide/>
 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione:

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/14. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.050,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.050,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	9,00	€ 450,00	€ 4.050,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.050,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.050,00
Valore corpo			€ 4.050,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.050,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.050,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/14	Magazzini e locali di deposito [C2]	9,00	€ 4.050,00	€ 4.050,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/14

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/14

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € 3.442,50**

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 8 - C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 15

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: FG 14 Mappale 1910/15.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **15**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 8, superficie 10 mq, rendita € 29,33

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 16,13,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Indennità di occupazione €/mensile 80,00 (oltre IVA), si rimanda al rapporto di valutazione agli atti.

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 a rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.04.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] CF [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ; A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ ██████████, a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ ██████████ -

co e [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 VOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020

Zona omogenea:	Area commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/15

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento

delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto presenta una pianta rettangolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/15. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.500,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	10,00	€ 450,00	€ 4.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.500,00
Valore corpo			€ 4.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/15	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00

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%) € 675,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/15

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/15

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € 3.825,00**

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 9 - C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 16

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: FG 14 Mappale 1910/16.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **16**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 8, superficie 10 mq, rendita € 29,33

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTE

Confini: subb. 17,15,31 stessi foglio e mappale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Sig. [REDACTED] senza alcun titolo.

Note: Indennità di occupazione €/mensile 80,00 (oltre IVA), si rimanda al rapporto di valutazione agli atti.

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 a rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ; A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ ██████████, a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ ██████████ -

co e [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020

Zona omogenea:	Commerciale -direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convezione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/16

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30) , il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento

delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto presenta una pianta rettangolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **10,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
		10,00		10,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/16. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 4.500,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.500,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	10,00	€ 450,00	€ 4.500,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 4.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.500,00
Valore corpo			€ 4.500,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/16	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00

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%) € 675,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/16

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/16

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 3.825,00
--	-------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 10 - C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 17

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: FG 14 Mappale 1910/17.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **17**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano S1, comune Montignoso, categoria C/2, classe 7, consistenza 19 mq, superficie 23 mq, rendita € 69,67

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTE

Confini: subb. 35,16,31 stessi foglio e mappale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: --

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 . A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF ██████████) contro ██████████ (CF ██████████) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca

e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;

fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS);

A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietario) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED], a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] - co e [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data

18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - LI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/17

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione (ALLEGATO....) E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto presenta una pianta rettangolare, è dotata di un ingresso accessibile dal vano scale e

disimpegno condominiali. Sulla parete esterna si apre una finestra (luce) prospiciente il vano tecnico (scannafosso).

FINITURE

Il pavimento è realizzato in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate di colore bianco, portoncino d'ingresso metallico, infisso esterno in PVC. L'impianto elettrico è predisposto sotto traccia, la corrente non risulta erogata. Impianto di riscaldamento inesistente.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **23,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna

	certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
		23,00		23,00

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>
<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>
<https://www.requot.com/guide/>
 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/17. Magazzini e locali di deposito [C2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 10.350,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.350,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	23,00	€ 450,00	€ 10.350,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 10.350,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.350,00
Valore corpo			€ 10.350,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.350,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.350,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/17	Magazzini e locali di deposito [C2]	23,00	€ 10.350,00	€ 10.350,00

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%) € 1.552,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/17

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/17

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui
si trova: € 8.797,50**

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto: 11 - A/10 Uffici e studi privati FG 14 Mappale 1910 sub 18

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: FG 14 Mappale 1910/18.

Uffici e studi privati [A10] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **18**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano 1, comune Montignoso, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5, superficie 105 mq, rendita € 3.541,60

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVEUTI

Confini: subb. 19,20,31 stessi foglio e mappale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità ha mantenuto la stessa suddivisione interna dei locali ma con un diverso utilizzo: nel vano "accettazione" è stata ricavata una cucina, i vani ad uso ufficio, direzione e sala riunioni sono utilizzati come camere e nel vano archivio è stato ricavato un servizio igienico al posto del ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare:

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limita-

to. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Paolo Rappelli, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2015 per l'importo di euro 7.800,00 con cadenza mensile.

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

Note: E' opportuno rilevare che il Sig. Rappelli Paolo occupa, quale abitazione, l'immobile censito al fg 14 mappale 1910, sub 18 cat A/10, a seguito di contratto di locazione di immobile ad uso diverso da quello abitativo, regolarmente stipulato in data 1 febbraio 2015 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 27 febbraio 2015 n. 683 serie 3T e successiva scrittura privata stipulata il 1 ottobre 2017 registrata il 21 dicembre 2017 n. 1868 serie 3 con la quale il canone di locazione viene ridotto da € 7.800,00 a € 2.400,00 annui, un importo non coerente con le quotazioni di mercato correnti che si allineano, viceversa, con l'importo annuo indicato nel contratto di locazione stipulato il 1 febbraio 2015.

Registrato a Massa Carrara il 27/02/2015 ai nn.serie 3T n.683

Tipologia contratto: 6+6

Data di rilascio: 01.02.2027

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

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 a rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà.

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;

fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di ██████████ con sede a Massa contro ██████████; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS) ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011 ; Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di ██████████ ██████████ CF ██████████ contro ██████████; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370 ; Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di ██████████ ██████████

(CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED]
[REDACTED]; Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data
15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00 ; Is-
critto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data
20/04/2015 ai nn. 3000/378 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data
22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017,
rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di
Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021 ; A rogito di
tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa
Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante
da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ;
A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn.
527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data
15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-
17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Non pervenute

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Non pervenuta

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Non pervenute

Millesimi di proprietà: Non pervenuti

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] co e [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.
Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso utilizzo dell'unità: da non residenziale a residenziale. Realizzazione di servizio igienico nel vano adibito ad archivio.

Regolarizzabili mediante:

Il diverso utilizzo dell'immobile NON è ammesso, ripristinare la condizione legittima.

CILA tardiva, previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli uffici ASL competenti, del servizio igienico

Descrizione delle opere da sanare: Realizzazione di servizio igienico nel vano adibito ad archivio.

Spese tecniche : € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convezione
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **FG 14 Mappale 1910/18**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2). Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica allegata ai succitati titoli edilizi si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autoblocanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto è ubicata al piano primo con ingresso accessibile dal vano scale e disimpegno condominiali. La pianta si sviluppa longitudinalmente e si compone di ingresso, cucina, soggiorno, tre camere e due servizi igienici, di cui uno realizzato senza titolo.

Si rileva che la destinazione d'uso legittima è quella non residenziale benchè gli ambienti abbiano subito un diverso utilizzo (residenziale).

FINITURE

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate, porte interne e portoncino di ingresso in legno tamburato, infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'acqua calda e il riscaldamento sono prodotti dalla caldaia murale alimentata con gas metano. Approvvigionamento idrico comunale, smaltimento delle acque reflue mediante rete fognaria comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono
 Condizioni generali dell'immobile: Discrete.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale: caldaia murale alimentata a gas metano con corpi radianti (termosifoni)
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	----
Epoca di realizzazione/adequamento	L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Non residenziale: uffici e studi privati	superf. esterna lorda	105,00	1,00	105,00
		105,00		105,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1200,00 - € 1800,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:**FG 14 Mappale 1910/18. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 126.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 126.000,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Non residenziale: uffici e studi privati	105,00	€ 1.200,00	€ 126.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 126.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 126.000,00
Valore corpo			€ 126.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 126.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 126.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/18	Uffici e studi privati [A10]	105,00	€ 126.000,00	€ 126.000,00

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%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- FG 14 Mappale 1910/18**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE**- FG 14 Mappale 1910/18**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 105.500,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 12: A/10 Uffici e studi privati FG 14 Mappale 1910 sub 23

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: FG 14 Mappale 1910/23.

Uffici e studi privati [A10] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **23**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano 2-3, comune Montignoso, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 108 mq, rendita € 2.721,31

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 24,25,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità ha mantenuto la stessa suddivisione interna dei locali ad eccezione del piano sottotetto dove si rilevano modeste variazioni distributive.

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna.

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580. A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n.

11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;
fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS) ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] CF ZN [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021 ; A rogito di

tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ; A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED]-co e [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]-LI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità distinta al sub 23 comunica con l'unità contraddistinta al sub 24 mediante una porta interna, di luce pari a cm 80, realizzata in assenza di titolo così come le modeste variazioni distributive interne al sottotetto.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli organi competenti

Descrizione delle opere da sanare: Variata distribuzione dei locali interni al sottotetto.

Spese tecniche: € 800,00

Ripristino vano porta a corpo (quota parte): € 250,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 2.050,00

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **FG 14 Mappale 1910/23**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) al-

legata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici (A/10) e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2). Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica, allegata ai succitati titoli edilizi, si evince che: Il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghe- se, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono dis- perse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle ver- so i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incana- late verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora mac- chie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloc- canti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'**unità in oggetto** è ubicata al piano secondo con ingresso accessibile dal vano scale, ascensore e disim- pegno condominiali. La pianta si sviluppa longitudinalmente e si compone di un ampio ambiente ad uso uff- cio, due servizi igienici, una sala direzionale e una sala riunioni, dalla quale si accede ad un ampio balcone. Una scala a chiocciola interna collega il piano secondo al sottotetto, ad uso accessorio, composto da due ambienti delimitati da tramezzature e un ampio ambiente indiviso dal quale si accede al balcone.

FINITURE

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate, porte in- terne e portoncino di ingresso in legno tamburato, infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'acqua calda e il riscaldamento sono prodotti dalla caldaia murale alimentata con gas metano, è presente una pompa di calore ad aria. Approvvigionamento idrico comunale, smaltimento delle acque reflue medi- ante rete fognaria comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **198,00**

E' posto al piano: secondo e terzo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa 2.70 ml al P.II°; sot- totetto: min 1,30 ml max 2,45 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nell'intradosso del solaio e nelle murature esterne della sala riunioni si rilevano diffuse macchie di umidità che hanno comportato l'esfoliazione della tinteggiatura e decosione de- gli intonaci.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale: caldaia murale alimentata a gas metano con corpi radianti (termosifoni)
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	----
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
Balcone (P.II°)	superf. esterna lorda	20,00	0,25	5,00
Accessorio diretto	superf. esterna lorda	82,00	0,60	49,20

(Sottotetto)				
Balcone (Sottotetto)	superf. esterna lorda	14,00	0,25	3,50
		198,00		139,70

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1200,00 - € 1800,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:**FG 14 Mappale 1910/23. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 168.000,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	82,00	€ 1.200,00	€ 98.400,00
Balcone (P.II°)	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
Accessorio diretto (Sottotetto)	49,20	€ 1.200,00	€ 59.040,00
Balcone (Sottotetto)	3,50	€ 1.200,00	€ 4.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 168.000,00
Valore corpo			€ 168.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 168.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/23	Uffici e studi privati [A10]	139,70	€ 168.000,00	€ 168.000,00

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%)	€ 25.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/23

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/23

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 139.450,00
---	--------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 13: A/10 Uffici e studi privati FG 14 Mappale 1910 sub 24

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: FG 14 Mappale 1910/24.

Uffici e studi privati [A10] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **24**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano 2-3, comune Montignoso, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5, superficie 114 mq, rendita € 2.996,74

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 23,25,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione dei vani del piano secondo: realizzata una parete vetrata e una tramezzatura interna per ricavare due ulteriori ambienti ad uso ufficio.

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: diversa distribuzione interna

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580. A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF ██████████) contro ██████████ (CF ██████████) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n.

11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;
fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] CF [REDACTED] - [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021 ; A rogito di

tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro ██████████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ; A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] co e [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009 Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità distinta al sub 24 comunica con l'unità contraddistinta al sub 23 mediante una porta interna, di luce pari a cm 80, realizzata in assenza di titolo così come le modeste variazioni distributive interne rilevate nella descrizione generale.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli organi competenti

Descrizione delle opere da sanare: Variata distribuzione dei locali interni al sottotetto.

Spese tecniche: € 800,00

Chiusura vano porta a corpo (quota parte) € 250,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.050,00**

7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **FG 14 Mappale 1910/24**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad

uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici (A/10) e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2). Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica, allegata ai succitati titoli edilizi, si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghesi, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autoblocanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto è ubicata al piano secondo con ingresso accessibile dal vano scale, ascensore e disimpegno condominiali. La pianta si sviluppa longitudinalmente e si compone di un ampio ambiente delimitato da una parete vetrata e tramezzatura, atta a ricavare due ambienti, due servizi igienici, una sala direzione e una sala riunioni, dalla quale si accede ad un ampio balcone. Una scala interna collega il piano secondo al sottotetto, ad uso accessorio, composto da due ambienti delimitati da tramezzature e un ampio ambiente indiviso dal quale si accede al balcone.

FINITURE

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate, porte interne e portoncino di ingresso in legno tamburato, infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'acqua calda e il riscaldamento sono prodotti dalla caldaia murale alimentata con gas metano, è presente una pompa di calore ad aria. Approvvigionamento idrico comunale, smaltimento delle acque reflue mediante rete fognaria comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **196,00**

E' posto al piano: secondo e terzo (sottotetto)

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.70 al P.II°; sottotetto: min 1,30 ml max 2,45 ml

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Copiose infiltrazioni presenti nell'intradosso dei solai e murature esterne.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale: caldaia murale alimentata a gas metano con corpi radianti (termosifoni)
Stato impianto	Buono
Potenza nominale	----
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	superf. esterna lorda	82,00	1,00	82,00
Balcone (P.II°)	superf. esterna lorda	20,00	0,25	5,00

Balcone (P.II°)	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
Accessorio diretto (Sottotetto)	superf. esterna lorda	70,00	0,60	42,00
Balcone (Sottotetto)	superf. esterna lorda	14,00	0,25	3,50
		196,00		135,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promisquo

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1200,00 - € 1800,00

Altre fonti di informazione+800

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/24. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 162.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 162.000,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	82,00	€ 1.200,00	€ 98.400,00
Balcone (P.II°)	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
Balcone (P.II°)	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
Accessorio diretto (Sottotetto)	42,00	€ 1.200,00	€ 50.400,00
Balcone (Sottotetto)	3,50	€ 1.200,00	€ 4.200,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 162.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 162.000,00
Valore corpo			€ 162.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 162.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 162.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/24	Uffici e studi privati [A10]	135,00	€ 162.000,00	€ 162.000,00

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%) € 24.300,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.850,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- FG 14 Mappale 1910/24**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/24

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 134.350,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 14: A/10 Uffici e studi privati FG 14 Mappale 1910 sub 25

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: FG 14 Mappale 1910/25.

Uffici e studi privati [A10] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **25**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano 2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 3, consistenza 6 vani, superficie 107 mq, rendita € 3.269,17

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 26,27,23,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580. A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS);

A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mapple 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ ██████████ a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ ██████████-co e ██████████ ██████████. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data

18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - LI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Nessuna.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg.Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24

Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convezione Edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/25

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici (A/10) e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2). Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Dalla relazione tecnica, allegata ai succitati titoli edilizi, si evince che: il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghesse, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai

parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autoblocanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto è ubicata al piano secondo con ingresso accessibile dal vano scale, ascensore e disimpegno condominiali. La pianta, irregolare, si compone di un ampio ambiente centrale che disimpegna: sala riunioni, archivio, ufficio, servizio igienico e direzione. Dall'ambiente centrale si accede al balcone.
FINITURE

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate, porte interne e portoncino di ingresso in legno tamburato, infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'acqua calda e il riscaldamento sono prodotti dalla caldaia murale alimentata con gas metano. Approvvigionamento idrico comunale, smaltimento delle acque reflue mediante rete fognaria comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **116,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: Copiose infiltrazioni presenti nell'intradosso dei solai e murature esterne.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale: caldaia murale alimentata a gas metano con corpi radianti (termosifoni)
Stato impianto	Non valutabile
Potenza nominale	----
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.

Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
------	--

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	superf. esterna lorda	107,00	1,00	107,00
Balcone (P.II°)	superf. esterna lorda	9,00	0,25	2,25
		116,00		109,25

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mer-

cato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1200,00 - € 1800,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/25. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 131.100,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	107,00	€ 1.200,00	€ 128.400,00
Balcone (P.II°)	2,25	€ 1.200,00	€ 2.700,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 131.100,00
Valore corpo			€ 131.100,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

FG 14 Mappale 1910/25	Uffici e studi privati [A10]	109,25	€ 131.100,00	€ 131.100,00
--------------------------	---------------------------------	--------	--------------	--------------

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%) € 19.665,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- FG 14 Mappale 1910/25**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/25

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 111.435,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 15: A/10 Uffici e studi privati FG 14 Mappale 1910 sub 26

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: FG 14 Mappale 1910/26.

Uffici e studi privati [A10] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio 14, particella 1910, subalterno 26, indirizzo Via Tavernelle snc, piano 2, comune Montignoso, categoria A/10, classe 3, consistenza 5,5, superficie 88 mq, rendita € 2.996,74

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 25,27,31 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegato alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580 a rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ;
In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF ██████████) contro ██████████ (CF ██████████) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad

oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;
fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;
fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca € 120.000,00;
fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;
fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;
fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;
fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS); Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

- **Pignoramento** a favore di Unione di Banche Italiane Spa contro ██████; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) ; A rogito di Pubblico Ufficiale Giudiziari sede Massa (MS) in data 15/03/2020 ai nn. 527/2020 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 15/04/2020 ai nn. 2624/2034; Gravante su fg 14 part 1910/5-6-9-11-12-13-14-15-16-17-18-23-24-25-26.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: ██████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED] a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] co e [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor [REDACTED] [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' [REDACTED]

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature che delimitavano il vano -accettazione.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli organi competenti (GONIP)

Spese tecniche : € 800,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.800,00

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
----------------------------------	------------------

In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convenzione Edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] FG 14 Mappale 1910/26**

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici (A/10) e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2). Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo

armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte saranno disperse nel lotto stesso per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualonga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'**unità in oggetto** è ubicata al piano secondo con ingresso accessibile dal vano scale, ascensore e disimpegno condominiali. La pianta si sviluppa longitudinalmente e si compone di ampio ambiente indiviso dal quale si accede al balcone e al corridoio che disimpegna l'ufficio-direzione un servizio igienico un piccolo archivio e la sala riunioni dalla quale si accede ad un ampio balcone.

FINITURE

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate, porte interne e portoncino di ingresso in legno tamburato, infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è sottotraccia, l'acqua calda e il riscaldamento sono prodotti dalla caldaia murale alimentata con gas metano. Approvvigionamento idrico comunale, smaltimento delle acque reflue mediante rete fognaria comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **114,00**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa ml 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Nelle murature esterne della sala riunioni si rilevano diffuse macchie di umidità che hanno comportato l'esfoliazione della tinteggiatura e la decosione degli intonaci.

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna

	certificazione utile.
--	-----------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Tradizionale: caldaia murale alimentata a gas metano con corpi radianti (termosifoni)
Stato impianto	Non valutabile
Potenza nominale	----
Epoca di realizzazione/adeguamento	L'impianto sembra essere contemporaneo alla realizzazione del fabbricato.
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	superf. esterna lorda	84,00	1,00	84,00
Balcone	superf. esterna lorda	20,00	0,25	5,00
Balcone	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
		114,00		91,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1200,00 - € 1800,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/26. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 109.800,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	84,00	€ 1.200,00	€ 100.800,00
Balcone	5,00	€ 1.200,00	€ 6.000,00
Balcone	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 109.800,00
Valore corpo			€ 109.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/26	Uffici e studi privati [A10]	91,50	€ 109.800,00	€ 109.800,00

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%)	€ 16.470,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- FG 14 Mappale 1910/26**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE**- FG 14 Mappale 1910/26**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 90.730,00
--	--------------------

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 16: C/2 Locale di deposito - Magazzino FG 14 Mappale 1910 sub 2

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: FG 14 Mappale 1910/2.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **2**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano T-S1, comune Montignoso, categoria C/1, classe 7, consistenza 76 mq, rendita € 2.347,19

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTE

Confini: Subb. 30,31,35 stessi foglio e mappale.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna del piano terra; I pilastri strutturali non sono stati rappresentati.

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna.

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegato alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da A.S.D Caribbean Dance

Stipulato il:

Note: Si rimanda alla relazione del custode giudiziario Dott.ssa Laura Tolini (*Ist. N. 10 dep. 10.05.2022*)

Registrato a ai nn.serie n.

Tipologia contratto:

Data di rilascio:

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580. A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ;
In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF ██████████) contro ██████████ (CF ██████████) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova (GE) contro ██████████; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato;

Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;

fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS) ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021 ; A rogito di tribunale Civile di Massa in data ai nn. iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTI

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietaria) in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa Carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] [REDACTED]. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto,

nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ co e ██████████. **Proprietari ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor ██████████

Titolare/Proprietario: ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vOL. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' ██████████

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regularizzabili mediante: CILA tardiva previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli organi competenti (GONIP)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni previa realizzazione di tramezzatura.

Sanzione: € 1.000,00

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: **€ 1.800,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
----------------------------------	------------------

In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.
Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	Allegato 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convezione Edilizia
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/2

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione (ALLEGATO....) E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2), ivi compresa l'unità oggetto della presente esecuzione. Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30) , il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. Per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC, con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tintecciato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo Carrara; i ter-

razzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte sono disperse nel lotto stesso, per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualunga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autoblocanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'unità in oggetto si sviluppa su due livelli: P.T. con pianta irregolare e ingresso accessibile dal porticato condominiale e P.S1 con pianta rettangolare. Il Piano terra è composto da un ambiente principale con disimpegno e servizio igienico, una rampa di scale interna conduce al magazzino posto nel piano interrato, arieggiato e illuminato da due finestre (luci) prospicienti i vani tecnici, posti nella parete di nord-ovest.
FINITURE

Il pavimento è realizzato parte in gress porcellanato e parte in parquet (P.T), le murature sono intonacate e tinteggiate, il portoncino d'ingresso è in legno, le porte interne in legno tamburato e gli infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia, l'impianto di riscaldamento è realizzato con pompa di calore ad aria.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: T-S1

L'edificio è stato costruito nel: 2004

L'unità immobiliare è identificata con il numero: snc; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,80 e 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pompa di calore ad aria

Note	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
------	---

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'doneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino (P.S1)	superf. esterna lorda	43,00	1,00	43,00
Negozi (P.T.)	superf. esterna lorda	66,00	1,00	66,00
		109,00		109,00

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

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 450,00 - € 850,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:**FG 14 Mappale 1910/2. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 70.850,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino (P.S1)	43,00	€ 650,00	€ 27.950,00
Negozio (P.T.)	66,00	€ 650,00	€ 42.900,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 70.850,00
Valore corpo			€ 70.850,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 70.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.850,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/2	Magazzini e locali di deposito [C2]	109,00	€ 70.850,00	€ 70.850,00

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%)	€ 10.627,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

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

- FG 14 Mappale 1910/2

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE

- FG 14 Mappale 1910/2

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 57.622,50

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

Lotto 17: A/10 Uffici e studi privati FG 14 Mappale 1910 sub 19

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: FG 14 Mappale 1910/19.

Uffici e studi privati [A10] sito in Montignoso (MS) CAP: 54038, Via Acqualonga snc (in catasto Via Tavernelle snc)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████ CF: ██████████, foglio **14**, particella **1910**, subalterno **19**, indirizzo Via Tavernelle snc, piano 1, comune Montignoso, categoria A/10, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 3.541,60

Derivante da: Il mappale 1910 deriva dal mappale 1781 in forza di tipo mappale del 21.10.2009 con protocollo n. MS010914, in atti dal 21.10.2009, UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA n. 9290.1/2009: A sua volta il mappale 1781 deriva dal mappale 580 in forza di tipo mappale del 10.03.2005, protocollo n. MS0013206 in atti dal 10.03.2005 n. 13206.1/2005.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON PERVENUTI

Confini: subb. 18,20,31 stessi foglio e mappale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzato servizio igienico nel vano-archivio

Regolarizzabili mediante: Elaborazione DOCFA per aggiornamento planimetrico.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna

Spese tecniche: € 800,00

Oneri Totali: € 800,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, con destinazione direzionale commerciale, insiste su un ampio lotto (ex mappale 580) di circa 2300 mq, di detta area una parte è ad uso pubblico (parcheggio e piazza), come riportato nella TAV. 1, allegato C della convenzione per l'attuazione del piano operativo di comparto (comparto n. 35 dell'area elementare di Debbia) allegata alla presente. Il quartiere è inserito in un'ampia zona verdeggiante e adeguatamente piantumata, risulta ben servito dalla viabilità statale e provinciale, è dotato di parcheggi interni alla lottizzazione, il traffico locale è limitato. La zona è di tipo misto con prevalente carattere residenziale.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: a traffico locale con parcheggi Interni alla lottizzazione.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali, commerciali, residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Pietrasanta, Viareggio.

Attrazioni paesaggistiche: Lago di Porta, Parco delle Apuane..

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Viabilità statale e provinciale

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] con contratto di locazione stipulato in data 14/03/2013 per l'importo di euro 8.400 oltre IVA con cadenza mensile.

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

Note: E' opportuno rilevare che il contratto riguarda l'immobile oggetto di esecuzione "con annesso locale ad uso cantina di mq 6 circa posto al piano interrato" di cui non è specificato il subal-terno.

Registrato a Massa Carrara il 23/03/2013 ai nn.serie 3 n.1112

Tipologia contratto: 6+6

Data di rilascio:14.03.2025

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:

- **A favore del fondo identificato al foglio 14** mappale ex 580. A rogito di Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004 ai nn. 101270 iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 08/09/2004 ai nn. 9727/6611 ; In relazione al terreno sul quale sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, risulta trascritto a Massa carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611 atto di convenzione edilizia a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2044, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso con sede a Montignoso (CF [REDACTED]) contro [REDACTED] (CF [REDACTED]) per l'intero diritto di proprietà..

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 Banco di San Giorgio S.p.a. con sede a Genova

(GE) contro [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo condizionato; Importo ipoteca: € 7.960.000,00; Importo capitale: € 3.980.000,00 ; A rogito di Notaio Cattaneo Luigi sede Montignoso in data 19/06/2006 ai nn. 13257/4366; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 21/06/2006 ai nn. 8174/1540 ;

Note: Gravante sull'originaria particella 1781 del foglio 14. Frazionamento in quota n. 11434/1668 del 03.12.2010 a rogito Notaio Bianchi Alessandra sede Massa (MS) rep. 124407/14162 del 01.12.2010 a margine ipoteca n. 1540 del 21.06.2006 avente ad oggetto, tra le altre:

fg 14 part. 1910/2 Quota Mutuo € 108.000,00, Quota Ipoteca € 216.000,00;

fg 14 part. 1910/5 Quota Mutuo € 50.000,00 Quota Ipoteca € 100.000,00;

fg 14 part. 1910/6-9-11-12-13-14-15-16-17, Quota Mutuo € 60.000,00 Quota Ipoteca e 120.000,00;

fg 14 part. 1910/18 Quota Mutuo € 150.000,00, Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/19 Quota Mutuo € 150.000,00 Quota Ipoteca € 300.000,00;

fg 14 part. 1910/23 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/24 Quota Mutuo € 228.000,00 Quota Ipoteca € 456.000,00;

fg 14 part. 1810/25 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00;

fg 14 part. 1910/26 Quota Mutuo € 180.000,00 Quota Ipoteca € 360.000,00

- **Ipoteca giudiziale** annotata a favore di [REDACTED] con sede a Massa contro [REDACTED]; Derivante da: Decreto ingiuntivo del Tribunale di Massa (MS) ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 30/06/2011/269/2011 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 15.11.2011 ai n.ri 10753/1444 a rogito Notaio Arlando Di Fazio in data 15.11.2011, rep. n. 14269/3430, relativamente ai mappali 1910 subb. 21 e 22, in data 20.12.2011 ai n.ri 11764/1591 a rogito stesso Notaio in data 14.12.2011, rep. n. 14382/3488, relativamente al mappale 1910 sub 10, ed in data 22.06.2017 ai n.ri 5474/872 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017 rep. n. 134037/20029, relativamente ai mappali 1910 subb 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] CF [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Sentenza del Tribunale di Massa in data 26.04.2014 n. 636; Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 16/05/2014 ai nn. 4020/370 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione di beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5473/871 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134036/20028, relativamente ai mappali 1910 subb. 7 e 8.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]); Derivante da: Sentenza di condanna del Tribunale di Massa in data 15.02.2013 n. 183; Importo ipoteca: € 10.500,00; Importo capitale: € 10.150,00 ; Iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 20/04/2015 ai nn. 3000/378 ;

Note: Si precisa che detto decreto risulta annotato di restrizione dei beni in data 22.06.2017 ai n.ri 5472/870 a rogito Notaio Alessandra Bianchi in data 19.06.2017, rep. n. 134035/20027, relativamente ai mappali 1810 subb. 7 e 8.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Maior Spv srl contro ██████████; Derivante da: Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Massa rep. n. 2110 del 11.01.2021 ; A rogito di tribunale Civile di Massa iscritto/trascritto a Conservatoria registri immobiliari Massa Carrara in data 17/02/2021 ai nn. 1350/1072;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Trascrizione del 05.04.2022 – Reg.Part. 2516 Reg. Gen. 3279.
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MASSA rep. 4 del 15.03.2022
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: NON PERVENUTE

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON PERVENUTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

Millesimi di proprietà: NON PERVENUTE

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

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

Titolare/Proprietario: ██████████ dal 27/04/2006 ad oggi (attuale proprietari) In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Bianchi Alessandra, in data 27/04/2006, ai nn. 114682/9399; trascritto a Massa carrara, in data 11/05/2006, ai nn. 6262/4125.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: ██████████ ██████████. Il terreno sui quali sono stati edificati i beni in oggetto,

nella sua originaria consistenza (fg 14 mappale 1781 ex mappale 580), era di proprietà esclusiva del Signor ██████████ a lui pervenuto per giusto atto di acquisto dai Sigg.ri ██████████ co e ██████████. **Proprietario ante ventennio** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Maneschi D., in data 15/01/1982, ai nn. 14302; trascritto a Massa Carrara, in data 18/01/1982, ai nn. 516/446.

Note: Il terreno (fg 14 mappale 1781 ex 580) sui quali sono stati edificati i beni in oggetto, nella sua originaria consistenza, era di proprietà esclusiva del Signor ██████████

Titolare/Proprietario: ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████. **Proprietari ante ventennio** in forza di Denuncia di Successione n. 45 vol. 434; trascritto a Massa Carrara, in data 28/03/2006, ai nn. 4213/2772.

Note: Accettazione tacita d'eredità trascritta il 26.03.2021 ai nn.2824 RG e 2262 RP scaturita da atto di compravendita Notaio Bianchi Alessandra del 27.04.2006 succitato.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire n. 2544

Intestazione:

Tipo pratica: Pratica Edile

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/2006

Numero pratica: Variante in corso d'opera in forza di Permesso di Costruire n.2731

Intestazione: SOCIETA' ██████████

Tipo pratica: Variante in corso d'opera

Per lavori: Fabbricato Direzionale - Commerciale

Rilascio in data 08/04/2009

Abitabilità/agibilità in data 22/07/2010 al n. di prot. 12267

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Realizzato servizio igienico nel vano-archivio.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva previa verifica dei parametri igienico sanitari presso gli organi competenti (GONIP)

Spese tecniche : € 800,00

Sanzione: € 1.000,00

Oneri Totali: € **1.800,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Reg. Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 74 del 24.10.2002 e successive integrazioni.

Zona omogenea:	D4
Norme tecniche di attuazione:	All 2 alle NTA
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	n. 32 del 7.8.2020
Zona omogenea:	Commerciale-direzionale
Norme tecniche di attuazione:	Art. 24
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione Edilizia
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Edilizia a rogito Notaio A. Biamchi in data 03.09.2004 rep. n. 101270 trascritta a Massa Carrara in data 08.09.2004 ai n.ri 9727/6611
Obblighi derivanti:	Si rimanda all'allegata Convezione Edilizia
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Altro:	Trovandoci in "regime di salvaguardia" vigono le condizioni normative più restrittive.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Ultimazione Lavori e Conformità Edilizia: Comune di Montignoso prot. 9840 del 17.06.2010

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto FG 14 Mappale 1910/19

L'unità in oggetto è ubicata all'interno del compendio immobiliare sito nel Comune di Montignoso in Via Acqualunga angolo Via Tavernelle, censito catastalmente al foglio 14 mappale 1910. Il fabbricato ha destinazione d'uso direzionale – commerciale, è dotato di corte pertinenziale con attigui parcheggi e piazzale ad uso pubblico (mappale 1780) come meglio indicato nella Convenzione stipulata con il Comune di Montignoso (Notaio Alessandra Bianchi in data 03.09.2004, rep. n. 101270 a favore del Comune di Montignoso) allegata alla presente relazione. E' costituito da un piano interrato e tre piani fuori terra oltre al sottotetto. Il piano terra è destinato a negozi, il primo e il secondo ad uffici (A/10) e il piano interrato ospita locali ad uso magazzino (C/2). Costituiscono beni comuni a tutti i subalterni la corte esterna (sub 30), il porticato, scala, ascensore, vani tecnici e corridoi (sub 31). Il fabbricato ha fondazioni e struttura portante in calcestruzzo armato, pareti in muratura di mattoni tipo poroton intonacati con malta di cemento, solai di interpiano e di copertura con travetti in laterizio armato (bausta) e pignatte interposte. per accedere ai locali dello scantinato e dei piani superiori sono state realizzate scale interne in c.a. ed un ascensore. Gli infissi sono in PVC,

con finestre alla toscana; le facciate sono rifinite con intonaco al civile tinteggiato; le cornici delle finestre sono in marmo bianco tipo carrara; i terrazzi hanno ringhiere in ferro verniciato. Il tetto in parte ha manto in laterizio con tegole tipo portoghese, pendenza massima 30% ed in parte è piano con terrazza praticabile. Le acque piovane in parte saranno disperse nel lotto stesso per le residue sono date al terreno opportune pendenze in modo da incanalarle verso i pozzetti di raccolta e verso la fognatura bianca esistente in via Acqualonga. Le acque nere sono incanalate verso la fognatura nera comunale. Relativamente all'assetto del verde sono state messe a dimora macchie naturali, green verde e piante di olivo ed altre ad alto fusto a foglia caduca lungo la recinzione ad ai parcheggi. Per quanto riguarda la parte pubblica si ha: area adibita a parcheggio pavimentata con autobloccanti in cls con pozzetti per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, perimetrata da cordolature.

L'**unità in oggetto** è ubicata al piano primo con ingresso accessibile dal vano scale, ascensore e disimpegno condominiali. La pianta si sviluppa longitudinalmente e si compone di: vano-accettazione, due uffici, due servizi igienici, di cui uno realizzato senza titolo, direzione e sala riunioni. Dotato di balcone.
FINITURE

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati in gress porcellanato, murature intonacate e tinteggiate, porte interne e portoncino di ingresso in legno tamburato, infissi esterni in PVC. L'impianto elettrico è sottotraccia, il riscaldamento/raffrescamento è prodotto da pompe di calore ad aria di proprietà del locatore. Approvvigionamento idrico comunale, smaltimento delle acque reflue mediante rete fognaria comunale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **115,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: Buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente contemporaneo all'epoca di realizzazione del compendio immobiliare (2006 - 2009)
Note	Nulla può essere riferito circa l'adeguatezza dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
----------------------------------	----

Tipologia di impianto	Pompe di calore ad aria
Stato impianto	Non valutabile
Potenza nominale	----
Epoca di realizzazione/adeguamento	---
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto di riscaldamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto di riaffrescamento, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Note ascensori montacarichi	Nulla puo' essere riferito circa l'adoneità dell'impianto, in quanto non è stato possibile reperire alcuna certificazione utile.
Esistenza carri ponte	NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza viene calcolata in base alla superficie lorda commerciale, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile. Si considera la superficie data dalla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota di spettanza delle superfici occupate dai muri perimetrali, divisori interni, del vano scale e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo, di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardino) e di servizio (cantine, posti auto, coperti e scoperti, box etc.).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	superf. esterna lorda	105,00	1,00	105,00
Balcone	superf. esterna lorda	10,00	0,25	2,50
		115,00		107,50

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Comune di Montignoso;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Casa.it, Immobiliare.it, oltre ai siti di agenzia di zona e alle quotazioni OMI.

<https://www.immobiliare.it/>

<https://www.casa.it/>

<https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/toscana/massa-carrara-provincia/montignoso/loc-cinquale/15122/>

<https://www.requot.com/guide/>

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 1200,00 - € 1800,00

Altre fonti di informazione

8.3 Valutazione corpi:

FG 14 Mappale 1910/19. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 129.000,00.

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico comparativo, basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche e ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello a cui si riferisce la stima, tenuto conto della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, dello stato di conservazione e di manutenzione attuali e di quant'altro di influenza sulla commerciabilità dell'immobile, oltre che del particolare andamento del mercato immobiliare che ha subito negli ultimi anni una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Non residenziale: uffici e studi privati (P.II°)	105,00	€ 1.200,00	€ 126.000,00
Balcone	2,50	€ 1.200,00	€ 3.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 129.000,00
Valore corpo			€ 129.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 129.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
FG 14 Mappale 1910/19	Uffici e studi privati [A10]	107,50	€ 129.000,00	€ 129.000,00

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%)	€ 19.350,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.600,00

Giudizio di comoda divisibilità: ---

Certificazione energetica d.lgs. 192 del 19-08-2005:**- FG 14 Mappale 1910/19**

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali: NON PERVENUTE**- FG 14 Mappale 1910/19**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NON PERVENUTE

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 107.050,00

8.6 Regime fiscale della vendita

IVA 22%

ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

FOTO_SUB 2
 FOTO_SUB 5
 FOTO_SUB 6
 FOTO_SUB 9
 FOTO_SUB 11
 FOTO_SUB 12
 FOTO_SUB 13
 FOTO_SUB 14
 FOTO_SUB 15

FOTO_SUB 16
FOTO_SUB 17
FOTO_SUB 18
FOTO_SUB 19
FOTO_SUB 23
FOTO_SUB 24
FOTO_SUB 25
FOTO_SUB 26

- **PLANIMETRIE CATASTALI**

SUB 2
SUB 5
SUB 6
SUB 9
SUB 11
SUB 12
SUB 13
SUB 14
SUB 15
SUB 16
SUB 17
SUB 18
SUB 19
SUB 23
SUB 24
SUB 25
SUB 26

- **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**
- **AGIBILITA' _CONVENZIONE EDILIZIA**
- **RELAZIONE PERITALE PRIVACY**
- **RELAZIONE PERITALE SUCCINTA**
- **FOGLIO RIASSUNTIVO BENI PERITATI**

Data generazione:
16-08-2022

L'Esperto alla stima
Paola Petretti