

Tribunale di Massa

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. 63/2021

data udienza: 04.05.2022

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario: Dott.ssa Arianna Menconi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 - Fondo commerciale e magazzino sub.3

Lotto 002 - Fondo Commerciale e magazzino sub.4

Lotto 003 - Fondo commerciale e magazzino sub.10

Esperto alla stima: Sara Mannini

Codice fiscale: MNNSRA73P56F023F

Studio in: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

Telefono: 0585 8323063

Email: fra.sara-ms@libero.it

Pec: sara.mannini@ingpec.eu



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Rinchiostra
Via Franco Ratti n°25

INDICE

Lotto: 001 - Fondo commerciale e magazzino sub.3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
Corpo: Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.3)	4
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	6
2. DESCRIZIONE.....	6
3. STATO DI POSSESSO.....	8
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	10
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	11
7. PRATICHE EDILIZIE.....	12
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	21

Lotto: 002 - Fondo Commerciale e magazzino sub.4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	24
Corpo: Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.4)	24
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	26
2. DESCRIZIONE.....	26
3. STATO DI POSSESSO.....	28
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	28
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	30
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	30
7. PRATICHE EDILIZIE.....	31
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	40



Lotto: 003 - Fondo commerciale e magazzino sub.10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	43
Corpo: Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.10)	43
BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.).....	45
2. DESCRIZIONE.....	45
3. STATO DI POSSESSO.....	47
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	47
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	49
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	50
7. PRATICHE EDILIZIE.....	51
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	60



Beni in **Massa (MS)**

Località/Frazione **Rinchiostra**

Via Franco Ratti n°25

Lotto: 001 - Fondo commerciale e magazzino sub.3

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.3)

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Rinchiostra, via Franco Ratti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 125,
- particella 30,
- subalterno 3,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Franco Ratti n°33,
- scala ---,
- interno 4,
- piano terra e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria C/1,
- classe 9,
- consistenza 72 mq,
- superficie 79 mq,



- rendita € 2.268,28

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 02/11/2016 Pratica n. MS0050892 in atti dal 02/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12138.1/2016)
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2002 Pratica n. 124078 in atti dal 27/09/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53156.1/2002)
4. VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
5. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
6. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/11/1988 in atti dal 25/03/1991 (n. 2441/1988)
7. Impianto meccanografico del 01/01/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le tabelle millesimali consegnate dall'amministratore di condominio riportano solo i millesimi generali delle singole proprietà. Nel caso del bene in oggetto sono: 120,43.

Confini: Il mappale 30 confina a nord-ovest con la part.425, a nord-est con il mapp.473, a sud-est con strada pubblica e a sud-ovest con part.ile 205 e 29. Il subalterno 3 confina a nord-est con sub.4, a sud-ovest con sub.2, a nord-ovest e sud-est con sub.8. E' distribuito sotto il subalterno 7.

Note sulla conformità catastale: **Il bene è intestato società**

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Ulteriori informazioni sul debitore: La società

. Attualmente è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione della società.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Durante il sopralluogo sono state registrate le seguenti irregolarità:

1. l'ingresso è stato realizzato in aderenza alla parete che divide il sub.3 con il sub.4,
2. non è stata rappresentata correttamente la scala che scende nel locale magazzino seminterrato in entrambi i livelli,
3. l'altezza indicata, sia piano terra che a piano seminterrato, non è corretta (PT H=313 cm invece di



300 cm e P.Int. H=253 cm invece di 250 cm),

4. l'infisso sulla parete di fondo del locale è stato rappresentato unico ma nella realtà in corrispondenza della parete del bagno è stata creata una mazzetta a chiusura,
5. in planimetria è stata rappresentata la sagoma del fabbricato, il piano seminterrato sembra non correttamente disegnato sebbene corrisponda ai grafici di progetto depositati presso il Comune di Massa,
6. l'antibagno sembra avere dimensioni leggermente differenti.

Il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: Dovranno essere corrette le seguenti irregolarità:

1. l'ingresso è stato realizzato in aderenza alla parete che divide il sub.3 con il sub.4,
2. non è stata rappresentata correttamente la scala che scende nel locale magazzino seminterrato in entrambi i livelli,
3. l'altezza indicata, sia piano terra che a piano seminterrato, non è corretta (PT H=313 cm invece di 300 cm e P.Int. H=253 cm invece di 250 cm),
4. l'infisso sulla parete di fondo del locale è stato rappresentato unico ma nella realtà in corrispondenza della parete del bagno è stata creata una mazzetta a chiusura,
5. in planimetria è stata rappresentata la sagoma del fabbricato, il piano seminterrato sembra non correttamente disegnato, questo però è indotto da una irregolarità urbanistica che deve essere sanata,
6. rappresentare correttamente l'antibagno.

Il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

Deposito di nuova planimetria catastale: € 946,70

NOTA: L'importo di € 946,70 comprensivo di presumibili € 700,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale e 22% di Iva) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in cui si trovano i beni eseguiti è ubicato nel comune di Massa, a poca distanza da una delle



principali viabilità che collegano il centro città con la località di Marina di Massa, via F. Ratti è infatti una parallela al Viale Roma. Il contesto in cui è ubicata la palazzina è costituito da edifici in genere distribuiti su due livelli e di natura esclusivamente residenziale e a tipologia edilizia monofamiliare. I fabbricati pluripiano si concentrano prevalentemente lungo il viale. In prossimità dei beni eseguiti si trova il parco, aperto al pubblico, della villa della Rinchiostra che ospita il museo dedicato allo scultore Gigi Guadagnucci e che è anche luogo di eventi culturali, musicali e mostre, oltre ad essere sede della Scuola Comunale di Musica. L'immobile in cui si trovano i corpi pignorati è stato realizzato prospiciente la viabilità che è frequentata da un traffico scorrevole. L'edificio non è dotato di spazi di sosta riservati, nelle immediate vicinanze c'è però uno dei supermercati più frequentati della città, attrezzato con due ampi spazi a parcheggio. In prossimità del fabbricato, lungo il viale Roma, trovano ubicazione piccole attività commerciali di varia natura merceologica (pasticceria, bar, luoghi di ristorazione, farmacia, banca, gelateria, merceria, calzaturificio, negozio di articoli da regali, etc.). In zona si trovano anche una scuola elementare, una dell'infanzia, un campo da calcio amatoriale e uno skatepark.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale

Area urbanistica: mista residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità esistente. Nelle vicinanze ci sono due ampie aree di parcheggio dedicate all'utenza del vicino supermercato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. In base alle carte tematiche allegare al Piano Strutturale disponibili nel sito del Comune di Massa, nella zona sono presenti: Fognatura bianca, illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'acquedotto, rete di distribuzione del gas.

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere in cui è ubicato il fabbricato non è dotato di particolari servizi: c'è un supermercato di media/grande dimensione, pasticcerie, bar, pizzeria, gelateria, merceria, parrucchiere, negozio di biancheria per la persona e per la casa, edicola, skatepark, ottico, etc. Nelle vicinanze si trova un campo amatoriale di calcio, le scuole elementari dei Quercioli, le scuole dell'infanzia delle Villette e il bellissimo parco della Villa della Rinchiostra. Lungo il Viale Roma, una delle principali arterie veicolari che collegano il centro della città di Massa con la località di Marina di Massa, sono distribuite numerose altre attività (farmacia, banca, assicurazioni, locali di ristorazione, calzaturificio, negozio di articoli da regalo, distributori di benzina, piscina comunale, etc.) oltre alla chiesa parrocchiale del Corpus Domini.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Il centro della città di Massa, la località di Marina di Massa che si trova a pochi chilometri dalla rinomata Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, ed in particolare il bene oggetto di stima, è a circa 2,5 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre, dalla città di Massa, bastano pochi minuti di macchina



per arrivare nella vicina città di Carrara famosa per le sue cave di marmo o per raggiungere le attrazioni della costa versiliese. A pochi chilometri di distanza è possibile anche raggiungere i numerosi percorsi distribuiti nelle bellissime Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città. La città di Carrara possiede un caratteristico centro storico arricchito da fabbricati storici completamente rivestiti in marmo. A Montignoso si trovano il Castello Aghinolfi e Villa Schiff-Giorgini che sono una delle mete turistiche di questo territorio.

Principali collegamenti pubblici: A circa duecento metri di distanza, lungo il viale Roma, ci sono le fermate dell'autobus da e per Massa e Marina di Massa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "

NOTA: La sottoscritta ha presentato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti stipulati dalla società . La risposta inviata tramite pec riporta testualmente: *"Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, non risultano in essere contratti di locazione stipulati da*

in qualità di locatore. Si precisa che non è possibile verificare la presenza di contratti di locazione in base agli estremi catastali/indirizzo dell'immobile ma soltanto inserendo i codici fiscali delle parti."

Gli attuali occupanti del bene hanno fornito una certificazione dell'Agenzia delle Entrate dalla quale risulta che ha stipulato un contratto in data 14.07.1987 registrato il 04.12.2006 al n° 253 per un valore di affitto dichiarato di € 598,50 mensili e con data di fine locazione 14.07.2011. Alla data di stipula il bene era ancora della società ma quando è stato registrato, nel 2006, la proprietà era già la società esecutata, si ritiene però sia stato eseguito un semplice rinnovo del vecchio contratto sebbene nei registri dell'Agenzia delle Entrate non risultino contratti intestati alla

NOTA: A seguito di consultazione con la custode, risulta che l'attuale conduttore,

", corrisponde un canone di locazione di € 600,00 che non può essere considerato un affitto "vile". Secondo i valori OMI della zona un canone congruo potrebbe arrivare anche a € 950,00.

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.



possibile capire se la restrizione riguarda anche i beni esecutati.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A. contro
Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 12/07/2006 ai nn. 79967/4432; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **13/07/2006 ai nn. 9278/1777.**

NOTA: La SEZ. D della nota riporta le condizioni dell'ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di _____ n concordato preventivo contro
In liquidazione; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 364.239,99; A rogito di Tribunale di Massa in data 25/11/2016 ai nn. 1481; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **01/02/2017 ai nn. 864/100**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Leviticus SPV Srl Società contro _____ In liquidazione; A rogito di
Ufficiale giudiziario UNEP Tribunale in data 25/05/2021 ai nn. 990 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **07/07/2021 ai nn. 6723/5328.**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 899,83 suddivise in 4 rate di cui una già scaduta il 08.02.22



Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:

Rata 1 in scadenza il 21.03.2022 di € 241,72

Rata 2 in scadenza il 04.04.22 di € 240,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data di stesura della perizia risulta scaduta la rata ordinaria n°1 di € 611,83 comprensiva di € 515,66 derivanti dal saldo precedente.

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà relativi al sub.3, che corrisponde all'interno 4, sono 120,43.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il bene si trova a piano terra ed è direttamente accessibile dal marciapiede esterno. Il livello seminterrato può essere raggiunto tramite rampa esterna poichè le scale interne non sono attualmente dotate di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Viene allegato all'elaborato peritale il Regolamento di condominio

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Si ricorda che comunque il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiale insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art.63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

- Società

dal 21/12/1993 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 21/12/1993, al n. 16559; trascritto a Massa Carrara, in data **24/12/1993, ai nn. 10619/8062.**

NOTA: Con questo atto vengono trasferiti 5 corpi immobiliari tutti appartenenti al fg.125 mapp.30 sub. 2, 3, 4, 9 e 10.

NOTA: Si ricorda che catastalmente il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.



- o Abitabilità/agibilità in data 07/07/1987 al n. di prot. 17/87
 - Numero pratica: Autorizzazione n°932025 del 1993
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Variante
 - Per lavori: Variante interna al piano terreno di fabbricato commerciale
 - Oggetto: Variante
 - Presentazione in data 11/02/1993 al n. di prot. 3727
 - Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 932025

- Numero pratica: D.I.A. n°63180
 - Intestazione:
 - Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
 - Per lavori: Manutenzione straordinaria: risanamento facciate, revisione copertura, rifacimento pavimentazione, tinteggiatura esterna
 - Oggetto: Manutenzione straordinaria
 - Presentazione in data 12/04/2010 al n. di prot. 63180

- ~ Numero pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Attività Libera n°71268
 - ~ Intestazione:
 - ~ Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Attività Libera
 - ~ Per lavori: Realizzazione di nuova pavimentazione in betonelle autobloccanti
 - ~ Oggetto: Manutenzione ordinaria
 - ~ Presentazione in data 17/03/2016 al n. di prot. 71268

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando i grafici depositati all'interno del faldone della variante del 1987 con lo stato rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. lunghezza interna a piano terra e a livello seminterrato, sono difformi da quelle di progetto e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. l'altezza interna a piano terra è superiore a quella riportata nei grafici (leggermente superiore anche nel seminterrato) e non rispetta il discostamento del 2% fissato dalla normativa. Come è possibile osservare esternamente, il piano di campagna è leggermente in pendenza nella direzione monti-mare, le altezze rilevate nei tre lotti eseguiti sono differenti e aumentano andando dalle proprietà a monte verso



quelle a mare. Si ritiene verosimile quindi che sia stato seguito l'andamento del piano di campagna, mantenendo fissa la posizione del solaio del piano primo. Non è possibile stabilire però se questo ha determinato un'altezza fuori terra maggiore di quella concessionata poiché l'altezza complessiva dell'immobile non è stata rilevata essendo impossibile accedere al piano primo poiché di proprietà di altro soggetto non eseguito;

3. gli infissi sono leggermente più larghi e alti rispetto a quelli di progetto sia a piano terra che nel seminterrato e la porta di ingresso è spostata in prossimità della parete divisoria tra sub.3 e 4;
4. le dimensioni di bagno e antibagno sembrano differenti ma non sono riportate dimensioni che consentano il confronto con quelle rilevate. Anche le porte interne sono in posizione leggermente differente.
5. La scala che collega piano terra e seminterrato è disegnata in modo diverso da quella realizzata.

Regolarizzabili mediante: La correzione di queste difformità potrà avvenire tramite deposito di Permesso a Costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso a Costruire in sanatoria potrà essere finalizzato a sanare le irregolarità riscontrate non soltanto nel subalterno 3 ma anche negli altri beni visitati dalla sottoscritta. Durante il sopralluogo sono infatti emerse irregolarità analoghe nel subalterno 4 e anche nel 10 che, in aggiunta, attualmente, sfrutta un piano interrato molto più grande di quello licenziato. Questa pratica coinvolgerà tutto il fabbricato che urbanisticamente è un lotto unico in quanto licenziato con una unica concessione edilizia. Secondo le carte comunali all'epoca della realizzazione il lotto avrebbe consentito l'edificazione di una volumetria leggermente superiore a quella dichiarata e anche valutata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Dovrà essere verificato il volume totale realizzato e nel caso in cui la differenza volumetrica risultasse in accordo alla volumetria all'epoca disponibile si procederebbe con la sanatoria. In sede di sopralluogo è stata rilevata la dimensione planimetrica esterna del fabbricato (lunghezza e larghezza), ma non l'altezza e quindi non è stato possibile fare una valutazione del volume costruito poiché:

- è stato consentito l'accesso solo ai beni eseguiti,
- l'altezza in gronda non è facilmente rilevabile perché non è stata realizzata una gronda che consentirebbe più agevolmente la misura dell'altezza esterna. Sul perimetro del solaio su cui si innesta la copertura sono state realizzate delle velette che nascondono il tetto a capanna e simulano una volumetria a scatola con copertura piana.

Le misure planimetriche rilevate dalla sottoscritta al netto di piccole differenze inferiori al 2% di tolleranza concessa per legge, corrispondono a quelle dichiarate in progetto. Il P.d.C. servirà per correggere le irregolarità riscontrate (dimensioni in pianta, altezze interne e dimensioni infissi) ma sarà mirato anche a sanare la situazione dell'interrato del sub.10; dovrà essere prevista la realizzazione di una muratura che chiuda questo volume interrato creando una intercapedine inaccessibile della porzione non concessionata.

Presentando la pratica edilizia unitariamente tutte le irregolarità verranno considerate come eseguite contemporaneamente, per questo potrà essere applicata una sanzione cumulativa di € 1000,00. L'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia potrà essere pari a € 3.000,00. La pratica edilizia dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. Per questo anche le spese



dovrebbero essere condivise ma cautelativamente si ritiene opportuno considerare l'intera spesa relativa alla sanzione e all'onorario del tecnico abilitato applicata al lotto in oggetto visto che potrebbe anche verificarsi la situazione in cui qualcuno degli altri proprietari potrebbe non voler aderire alle eventuali spese di regolarizzazione.

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

NOTA: Nel caso in cui la volumetria realizzata risultasse maggiore di quella disponibile al momento di realizzazione del fabbricato si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica secondo l'art.206 comma 2 che prevede una sanzione pecuniaria calcolata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in funzione della difformità riscontrata sull'intero fabbricato e quindi non quantificabile al momento.

Note sulla conformità edilizia:

NOTA: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

NOTA: Si vuole precisare che la stimatrice ha visitato solo i subalterni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Quanto sopra esposto riguardo alla situazione di legittimità del mappale e non tiene quindi in considerazione eventuali difformità presenti nella restante porzione di condominio che comunque potrebbero coinvolgere, per quanto riguarda eventuali pratiche e spese di sanatoria, anche la nuova proprietà di questo subalterno.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n°14.2 del 30.07.2019 e n°117 del 20.07.2021.
Zona omogenea:	Il mappale 30 appartiene alla "Città diffusa ad alta densità".
Norme tecniche di attuazione:	La "Città diffusa ad alta densità" è regolamentata dall'art.29 della Norme Tecniche d'Attuazione. I beni ricadono anche all'interno: a. dell'UTOE 5 - Quercioli-Viale Roma normata dall'art.126 delle NTA b. del Sistema Territoriale di Pianura normato dall'art.18 delle NTA c. in area G.1 - Pericolosità geomorfologica bassa normato dall'art.66 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO



Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando i grafici depositati all'interno del faldone della variante del 1987 con lo stato rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. lunghezza interna a piano terra e a livello seminterrato, sono difformi da quelle di progetto e superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. l'altezza interna a piano terra è superiore a quella riportata nei grafici (leggermente superiore anche nel seminterrato) e non rispetta il discostamento del 2% fissato dalla normativa. Come è possibile osservare esternamente, il piano di campagna è leggermente in pendenza nella direzione monti-mare, le altezze rilevate nei tre lotti eseguiti sono differenti e aumentano andando dalle proprietà a monte verso quelle a mare. Si ritiene verosimile quindi che sia stato seguito l'andamento del piano di campagna, mantenendo fissa la posizione del solaio del piano primo. Non è possibile stabilire però se questo ha determinato un'altezza fuori terra maggiore di quella concessa poiché l'altezza complessiva dell'immobile non è stata rilevata essendo impossibile accedere al piano primo poiché di proprietà di altro soggetto non eseguito;
6. gli infissi sono leggermente più larghi e alti rispetto a quelli di progetto sia a piano terra che nel seminterrato e la porta di ingresso è spostata in prossimità della parete divisoria tra sub.3 e 4;
7. le dimensioni di bagno e antibagno sembrano differenti ma non sono riportate dimensioni che consentano il confronto con quelle rilevate. Anche le porte interne sono in posizione leggermente differente.
8. La scala che collega piano terra e seminterrato è disegnata in modo diverso da quella realizzata.

Regolarizzabili mediante: La correzione di queste difformità potrà avvenire tramite deposito di Permesso a Costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso a Costruire in sanatoria potrà essere finalizzato a sanare le irregolarità riscontrate non soltanto nel subalterno 3 ma anche negli altri beni visitati dalla sottoscritta. Durante il



sopralluogo sono infatti emerse irregolarità analoghe nel subalterno 4 e anche nel 10 che, in aggiunta, attualmente, sfrutta un piano interrato molto più grande di quello licenziato. Questa pratica coinvolgerà tutto il fabbricato che urbanisticamente è un lotto unico in quanto licenziato con una unica concessione edilizia. Secondo le carte comunali all'epoca della realizzazione il lotto avrebbe consentito l'edificazione di una volumetria leggermente superiore a quella dichiarata e anche valutata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Dovrà essere verificato il volume totale realizzato e nel caso in cui la differenza volumetrica risultasse in accordo alla volumetria all'epoca disponibile si procederebbe con la sanatoria. In sede di sopralluogo è stata rilevata la dimensione planimetrica esterna del fabbricato (lunghezza e larghezza), ma non l'altezza e quindi non è stato possibile fare una valutazione del volume costruito poiché:

- è stato consentito l'accesso solo ai beni eseguiti,
- l'altezza in gronda non è facilmente rilevabile perché non è stata realizzata una gronda che consentirebbe più agevolmente la misura dell'altezza esterna. Sul perimetro del solaio su cui si innesta la copertura sono state realizzate delle velette che nascondono il tetto a capanna e simulano una volumetria a scatola con copertura piana.

Le misure planimetriche rilevate dalla sottoscritta al netto di piccole differenze inferiori al 2% di tolleranza concessa per legge, corrispondono a quelle dichiarate in progetto. Il P.d.C. servirà per correggere le irregolarità riscontrate (dimensioni in pianta, altezze interne e dimensioni infissi) ma sarà mirato anche a sanare la situazione dell'interrato del sub.10; dovrà essere prevista la realizzazione di una muratura che chiuda questo volume interrato creando una intercapedine inaccessibile della porzione non concessionata.

Presentando la pratica edilizia unitariamente tutte le irregolarità verranno considerate come eseguite contemporaneamente, per questo potrà essere applicata una sanzione cumulativa di € 1000,00. L'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia potrà essere pari a € 3.000,00. La pratica edilizia dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. Per questo anche le spese dovrebbero essere condivise ma cautelativamente si ritiene opportuno considerare l'intera spesa relativa alla sanzione e all'onorario del tecnico abilitato applicata al lotto in oggetto visto che potrebbe anche verificarsi la situazione in cui qualcuno degli altri proprietari potrebbe non voler aderire alle eventuali spese di regolarizzazione.

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

NOTA: Nel caso in cui la volumetria realizzata risultasse maggiore di quella disponibile al momento di realizzazione del fabbricato si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica secondo l'art.206 comma 2 che prevede una sanzione pecuniaria calcolata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in funzione della difformità riscontrata sull'intero fabbricato e quindi non quantificabile al momento.

Note sulla conformità edilizia:

NOTA: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevo-



lata.

NOTA: Si vuole precisare che la stimatrice ha visitato solo i subalterni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Quanto sopra esposto riguardo alla situazione di legittimità del mappale e non tiene quindi in considerazione eventuali difformità presenti nella restante porzione di condominio che comunque potrebbero coinvolgere, per quanto riguarda eventuali pratiche e spese di sanatoria, anche la nuova proprietà di questo subalterno.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.3)**

Il bene esecutato fa parte di un fabbricato condominiale a due piani di cui il piano terra e il seminterrato è occupato da fondi commerciali e il piano primo è suddiviso tra due appartamenti residenziali e un ufficio. La palazzina è stata realizzata grazie alla Concessione Edilizia n°83-8-30 del 08.09.1983 a cui ha fatto seguito una variazione, la n°87-5-02 del 13.05.1987 e un'ultima pratica di frazionamento interno, datata 1993, con la quale venivano separati i sub.9 e 10 (a destinazione commerciale). Tutti i subalterni a piano terra sono dotati di magazzino a livello seminterrato, i tre distribuiti più a monte hanno anche la possibilità di accesso diretto, a questo livello, dall'esterno. L'area di pertinenza del condominio è direttamente prospiciente la viabilità carrabile di via Ratti ed è lasciata di uso comune per l'accesso ai 5 fondi commerciali. I subalterni a piano terra non sono dotati di parcheggio ma nelle immediate vicinanze ci sono ampie aree di sosta legate, però, al vicino supermercato. I lavori al fabbricato sono stati dichiarati iniziati il 02.05.1984, la copertura è stata dichiarata ultimata il 11.11.1984 e il fabbricato è stato completato in data 21.06.1987. L'edificio è a pianta rettangolare con copertura a capanna la cui sagoma è nascosta da un muretto perimetrale eretto lungo l'intero perimetro. Una ripida rampa carrabile posta lungo il lato corto del fabbricato verso monti conduce allo spazio condominiale posto a livello del seminterrato sul retro del fabbricato. Una porzione di area di sedime è stata chiusa con recinzione e cancello elettrico e non è agibile dai proprietari dei fondi commerciali, qui una scala esterna in cemento armato conduce a piano primo. Il fondo esecutato è a pianta rettangolare è ben mantenuto dagli attuali occupanti del fondo che hanno suddiviso il piano terra in due parti (spazio vendita e laboratorio) con l'aiuto di mobili facilmente smontabili. A piano terra si trovano anche il piccolo bagno e il relativo antibagno. Grazie ad un'ampia scala interna in c.a. rivestita in marmo è possibile accedere al piano seminterrato. Attualmente è utilizzato come magazzino e spazio di supporto al laboratorio di pasta fresca. Dal punto di vista impiantistico attualmente il bene è dotato di impianto elettrico fino a 11 kW con derivazioni a vista, non è fornito di riscaldamento e di allaccio alla rete del gas. La produzione di acqua calda è gestita da un boiler elettrico installato nell'antibagno. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo. Le superfici nette dei locali sono:

vano a piano terra di circa 46,13 mq

bagno di circa 1,02 mq

antibagno di circa 0,85 mq

magazzino di circa 43,72 mq

1. Quota e tipologia del diritto



1/1 di

Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: L

Attualmente è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione della società.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **102,58**
- E' posto al piano: Terra e seminterrato
- L'edificio è stato costruito nel: I lavori al fabbricato sono stati dichiarati iniziati il 02.05.1984, la copertura è stata dichiarata ultimata il 11.11.1984 e il fabbricato è stato completato in data 21.06.1987.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Una pratica per manutenzione straordinaria relativamente a lavori da eseguire su facciate e copertura è stata presentata nel 2012.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,13 m a piano terra e 2,53 a livello seminterrato.
- L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno
- Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni	materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente
-----------------	-----------------------------------



materiale: **alluminio**protezione: **inesistente**condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: L'infisso di ingresso è con anta a battente, così come quella della finestra lungo le scale che conducono al seminterrato.

Infissi interni

tipologia: **a battente**materiale: **legno tamburato**condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Note	Nei fascicoli depositati in comune non sono state trovate le dichiarazioni di conformità dell'impianto.

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	NO
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, al fine di determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	51,72	1,00	51,72
Bagno	sup lorda di pavimento	1,63	1,00	1,63
Antibagno	sup lorda di pavimento	1,14	1,00	1,14
Seminterrato/magazzino	sup lorda di pavimento	48,09	1,00	48,09
		102,58		102,58

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 2200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:



Il valore base d'asta è stato ricavato facendo la media dei valori di stima definiti in base a due criteri di stima: a vista e comparativa parametrica (valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore commerciale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1.200 €/mq di ad un massimo di 2.200 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.3). Negozi, botteghe [C1]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	51,72	€ 2.040,00	€ 105.508,80
Bagno	1,63	€ 2.040,00	€ 3.325,20
Antibagno	1,14	€ 2.040,00	€ 2.325,60
Seminterrato/magazzino	48,09	€ 1.734,00	€ 83.388,06
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 143.049,75
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 194.547,66
Valore corpo			€ 168.798,71
Valore Accessori			---
Valore complessivo intero			€ 168.798,71
Valore complessivo diritto e quota			€ 168.798,71

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.3)	Negozi, botteghe [C1]	102,58 mq	€ 168.798,71	€ 168.798,71

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%)	€ 25.319,81
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	
• Spese catastali	€ 946,70
• Spese urbanistiche	€ 4.000,00

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

- Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.3)

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

- Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.3)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alla data di stesura della perizia risulta scaduta (08.02.22) la rata ordinaria n°1 di € 611,83 comprensiva di € 515,66 derivanti dal saldo precedente, per spese ordinarie di gestione dell'immobile, oltre a:

- Rata 1 per spese straordinarie scaduta il 21.03.22 di € 241,72
- Rata 2 per spese straordinarie scaduta il 04.04.22 di € 240,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 137.438,65



Lotto: 002 - Fondo Commerciale e magazzino sub.4

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.4)

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Rinchiostra, via Franco Ratti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 125,
- particella 30,
- subalterno 4,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Franco Ratti n°35,
- scala ---,
- interno 5,
- piano terra e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria C/1,
- classe 9,
- consistenza 72 mq,
- superficie 79 mq,
- rendita € 2.268,28

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 02/11/2016 Pratica n. MS0050894 in atti dal 02/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12138.1/2016)
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2002 Pratica n. 124079 in atti dal 27/09/2002
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53157.1/2002)
4. VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
5. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario 6. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/11/1988 in atti dal 25/03/1991 (n. 2441/1988) 7. Impianto meccanografico del 01/01/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le tabelle millesimali consegnate dall'amministratore di condominio riportano solo i millesimi generali delle singole proprietà. Nel caso del bene in oggetto sono: 121,43.

Confini: Il mappale 30 confina a nord-ovest con la part.425, a nord-est con il mapp.473, a sud-est con strada pubblica e a sud-ovest con part.ile 205 e 29. Il subalterno 4 confina a nord-est, a nord-ovest e sud-est con sub.8, a sud-ovest con sub.3. E' distribuito sotto il subalterno 7.

Note sulla conformità catastale: **Il bene è intestato società**

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Ulteriori informazioni sul debitore: L

Attualmente è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione della società.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto. Le difformità riscontrate sulla planimetria catastale sono:

1. le altezze interne indicate a piano terra e seminterrato sono leggermente diverse,
2. la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato non è rappresentata correttamente,
3. le dimensioni del bagno e dell'antibagno sembrano leggermente differenti,
4. l'infisso nella parete di fondo è stato disegnato come unico mentre sul posto è sezionata in corrispondenza della tramezzatura del bagno, anche la sua posizione sembra leggermente diversa rispetto a quella rilevata,
5. non sono state rappresentate le due finestre, a piano seminterrato, aperte sulla parete esterna confinante con lo scivolo carrabile esterno,
6. l'infisso posto lungo le scale a livello del seminterrato sul posto è in posizione differente rispetto al



disegno planimetrico così come quello nella parete di fondo verso lo scannafosso

7. non è stata disegnata la paretina posta sotto la rampa di scale,
8. non sono stati rappresentati i piccoli oggetti sulle pareti del piano terra,
9. in planimetria è stata rappresentata la sagoma del fabbricato, il piano seminterrato sembra non correttamente disegnato, questo però è indotto da una irregolarità urbanistica che deve essere sanata.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale.

Descrizione delle opere da sanare: La nuova planimetria correggerà le seguenti difformità:

1. le altezze interne indicate a piano terra e seminterrato,
2. la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato,
3. le dimensioni del bagno e dell'antibagno,
4. l'infisso nella parete di fondo è stato disegnato come unico mentre sul posto è sezionata in corrispondenza della tramezzatura del bagno, anche la sua posizione sembra leggermente diversa rispetto a quella rilevata,
5. non sono state rappresentate le due finestre, a piano seminterrato, aperte sulla parete esterna confinante con lo scivolo carrabile esterno,
6. l'infisso posto lungo le scale a livello del seminterrato sul posto è in posizione differente rispetto al disegno planimetrico così come quello nella parete di fondo verso lo scannafosso
7. non è stata disegnata la paretina posta sotto la rampa di scale,
8. non sono stati rappresentati i piccoli oggetti sulle pareti del piano terra,
9. in planimetria è stata rappresentata la sagoma del fabbricato, il piano seminterrato sembra non correttamente disegnato, questo però è indotto da una irregolarità urbanistica che deve essere sanata.

Il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

Deposito di nuova planimetria catastale: € 946,70

NOTA: L'importo di € 946,70 comprensivo di presumibili € 700,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale e 22% di Iva) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in cui si trovano i beni eseguiti è ubicato nel comune di Massa, a poca distanza da una delle



principali viabilità che collegano il centro città con la località di Marina di Massa, via F. Ratti è infatti una parallela al Viale Roma. Il contesto in cui è ubicata la palazzina è costituito da edifici in genere distribuiti su due livelli e di natura esclusivamente residenziale e a tipologia edilizia monofamiliare. I fabbricati pluripiano si concentrano prevalentemente lungo il viale. In prossimità dei beni eseguiti si trova il parco, aperto al pubblico, della villa della Rinchiostra che ospita il museo dedicato allo scultore Gigi Guadagnucci e che è anche luogo di eventi culturali, musicali e mostre, oltre ad essere sede della Scuola Comunale di Musica. L'immobile in cui si trovano i corpi pignorati è stato realizzato prospiciente la viabilità che è frequentata da un traffico scorrevole. L'edificio non è dotato di spazi di sosta riservati, nelle immediate vicinanze c'è però uno dei supermercati più frequentati della città, attrezzato con due ampi spazi a parcheggio. In prossimità del fabbricato, lungo il viale Roma, trovano ubicazione piccole attività commerciali di varia natura merceologica (pasticceria, bar, luoghi di ristorazione, farmacia, banca, gelateria, merceria, calzaturificio, negozio di articoli da regali, etc.). In zona si trovano anche una scuola elementare, una dell'infanzia, un campo da calcio amatoriale e uno skatepark.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale

Area urbanistica: mista residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità esistente. Nelle vicinanze ci sono due ampie aree di parcheggio dedicate all'utenza del vicino supermercato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. In base alle carte tematiche allegata al Piano Strutturale disponibili nel sito del Comune di Massa, nella zona sono presenti: Fognatura bianca, illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'acquedotto, rete di distribuzione del gas.

Servizi offerti dalla zona: : Il quartiere in cui è ubicato il fabbricato non è dotato di particolari servizi: c'è un supermercato di media/grande dimensione, pasticcerie, bar, pizzeria, gelateria, merceria, parrucchiere, negozio di biancheria per la persona e per la casa, edicola, skatepark, ottico, etc. Nelle vicinanze si trova un campo amatoriale di calcio, le scuole elementari dei Quercioli, le scuole dell'infanzia delle Villette e il bellissimo parco della Villa della Rinchiostra. Lungo il Viale Roma, una delle principali arterie veicolari che collegano il centro della città di Massa con la località di Marina di Massa, sono distribuite numerose altre attività (farmacia, banca, assicurazioni, locali di ristorazione, calzaturificio, negozio di articoli da regalo, distributori di benzina, piscina comunale, etc.) oltre alla chiesa parrocchiale del Corpus Domini.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Il centro della città di Massa, la località di Marina di Massa che si trova a pochi chilometri dalla rinomata Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, ed in particolare il bene oggetto di stima, è a circa 2,5 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre, dalla città di Massa, bastano pochi minuti di macchina



2628/406.

NOTA: Questa ipoteca è stata accesa dalla società _____ con la Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena. _____ ha acquistato la proprietà dei beni nel 1993 dalla _____. L'ipoteca è stata riportata perchè non risulta ancora cancellata e, come indicato nel testo della relativa nota ricade "Sui seguenti beni della Società "

e cioè: Porzione di fabbricato di nuova costruzione, situato in comune di Massa (Provincia di Massa Carrara), in Via Ratti, consistente tale porzione nelle seguenti unità immobiliari: cinque - 5 - locali al piano terra, destinati a negozi, con sottostanti 5 - cinque - locali al piano scantinato destinati a magazzini, le quali porzioni sono identificate con contorno di colore rosso nelle planimetrie di cui alla tavola dell'inserto che trovasi allegato al titolo sotto lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale. L'unità immobiliare sopra descritta non è stata ancora censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. L'area sulla quale sorge l'intero fabbricato, che comprende tale porzione, è rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Massa al foglio 125 dalla particella 30 della superficie di mq 900 - novecento-. A confini: Via Ratti, resede condominiale da più lati, salvo se altri. L'ipoteca si intende estesa alle parti di fabbricato in uso comune e comunque in condominio limitatamente alla quota spettante alla predetta porzione secondo la legge e le consuetudini locali."

NOTA: Questa iscrizione è annotata, due delle annotazioni sono restrizioni di beni, l'ultima delle quali è relativa al sub.2. L'annotazione del 1995 non specifica nessun subalterno, non è quindi possibile capire se la restrizione riguarda anche i beni eseguiti.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A. contro _____
In liquidazione; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 12/07/2006 ai nn. 79967/4432; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **13/07/2006 ai nn. 9278/1777.**

NOTA: La SEZ. D della nota riporta le condizioni dell'ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di _____ in concordato preventivo contro _____
In liquidazione; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo capitale: € 364.239,99; A rogito di Tribunale di Massa in data 25/11/2016 ai nn. 1481; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **01/02/2017 ai nn. 864/100**

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Leviticus SPV Srl Società contro _____ In liquidazione ; A rogito di Ufficiale giudiziario UNEP Tribunale in data 25/05/2021 ai nn. 990 iscritto/trascritto a Massa



Carrara in data 07/07/2021 ai nn. 6723/5328.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 963,96 suddivise in 4 rate di cui una già scaduta il 08.02.22

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:

Rata 1 in scadenza il 21.03.2022 di € 243,72

Rata 2 in scadenza il 04.04.22 di € 242,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Alla data di stesura della perizia risulta scaduta la rata ordinaria n°1 di € 639,93 comprensiva di € 528,00 derivanti dal saldo precedente.

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà relativi al sub.4, che corrisponde all'interno 5, sono 121,43.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il bene si trova a piano terra ed è direttamente accessibile dal marciapiede esterno. Il livello seminterrato può essere raggiunto tramite rampa esterna poichè le scale interne non sono attualmente dotate di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Viene allegato all'elaborato peritale il Regolamento di condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Si ricorda che comunque il futuro aggiudicatario dovrà attenersi ed acquisire presso l'amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a



carico dell'immobile per eventuali spese condominiale insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art.63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

-

(attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 21/12/1993, al n. 16559; trascritto a Massa Carrara, in data **24/12/1993, ai nn. 10619/8062.**

NOTA: Con questo atto vengono trasferiti 5 corpi immobiliari tutti appartenenti al fg.125 mapp.30 sub. 2, 3, 4, 9 e 10.

NOTA: Si ricorda che catastalmente il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

-

ventennio fino al 21/10/1983.

proprietario ante

In forza di donazione - a rogito di Notaio Francesini, in data 22/04/1949; registrato a Massa, in data 11/05/1949, al n. 1064.

Titolare/Proprietario:

-

21/12/1993.

dal 21/10/1983 al

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi Maneschi, in data 21/10/1983; trascritto a Massa Carrara, in data **28/10/1983, ai nn. 7717/6414.**

NOTA: Con questo atto viene trasferito: *"Terreno edificabile distinto in catasto alla partita 35653 al foglio 125 mappale 30 di mq 900 - novecento - orto irriguo R.D. 168,75 RA.22,50. Confini a monte , verso Liguria verso Viareggio via Mura Rinchistra Sud, salvo altri."*

7. PRATICHE EDILIZIE:



- Numero pratica: Concessione edilizia n°83-8-30 del 1983
- Intestazione: Inizialmente intestata a _____ poi volturata a _____
- Tipo pratica: Concessione Edilizia
- Per lavori: Costruzione nuovo fabbricato commerciale e residenziale
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 06/04/1983 al n. di prot. 1911
- Rilascio in data 08/09/1983 al n. di prot. 83-8-30
- Abitabilità/agibilità in data 07/07/1987 al n. di prot. 17/87

NOTA: L'abitabilità è stata rilasciata a seguito di variante del 1987.

- Numero pratica: Variante n°87-5-02 del 1987 a C.E. n°83-8-30 del 1983
- Intestazione:
- Tipo pratica: Variante e completamento opere
- Per lavori: Realizzazione di fabbricato uso negozi, ufficio e abitazione.
- Oggetto: Variante
- Presentazione in data 04/06/1986 al n. di prot. 8422
- Rilascio in data 13/05/1987 al n. di prot. 87-5-02
- Abitabilità/agibilità in data 07/07/1987 al n. di prot. 17/87

- Numero pratica: Autorizzazione n°932025 del 1993
- Intestazione:
- Tipo pratica: Variante
- Per lavori: Variante interna al piano terreno di fabbricato commerciale
- Oggetto: Variante
- Presentazione in data 11/02/1993 al n. di prot. 3727
- Rilascio in data 05/05/1993 al n. di prot. 932025

- Numero pratica: D.I.A. n°63180
- Intestazione:
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Manutenzione straordinaria: risanamento facciate, revisione copertura, rifacimento pavimentazione, tinteggiatura esterna
- Oggetto: Manutenzione straordinaria
- Presentazione in data 12/04/2010 al n. di prot. 63180

- ~ Numero pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Attività Libera n°71268



- ~ Intestazione:
- ~ Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Attività Libera
- ~ Per lavori: Realizzazione di nuova pavimentazione in betonelle autobloccanti
- ~ Oggetto: Manutenzione ordinaria
- ~ Presentazione in data 17/03/2016 al n. di prot. 71268

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando i grafici depositati all'interno del faldone della variante del 1987 con lo stato rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. le larghezze a piano terra e seminterrato, così come la lunghezza, sono difformi da quelle di progetto ma non superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. l'altezza interna a piano terra e interrato sono leggermente differenti ma rispettano il discostamento del 2% fissato dalla normativa,
3. l'infisso del bagno è più piccolo di quello licenziato così come quello sul fronte principale,
4. le aperture rilevate nel seminterrato sono leggermente più piccole di quelle concessionate.
5. non è stata disegnata la partizione posta sotto la rampa di scale,
6. le scale sono state realizzate diversamente da quelle di progetto,
7. le mazzette e quindi la posizione degli infissi sono in realtà leggermente differenti rispetto alla pratica comunale,
8. bagno e antibagno sembrano avere dimensioni leggermente differenti ma non sono riportate misure confrontabili con quelle rilevate.

Regolarizzabili mediante: La correzione di queste difformità potrà avvenire tramite deposito di Permesso a Costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso a Costruire potrà essere finalizzato a sanare le irregolarità riscontrate non soltanto nel subalterno 4 ma anche negli altri beni visitati dalla sottoscritta. Durante il sopralluogo sono infatti emerse irregolarità analoghe nel subalterno 3 e anche nel 10 che, in aggiunta, attualmente, sfrutta un piano interrato molto più grande di quello licenziato. Questa pratica coinvolgerà tutto il fabbricato che urbanisticamente è un lotto unico in quanto licenziato con una unica concessione edilizia. Secondo le carte comunali all'epoca della realizzazione il lotto avrebbe consentito l'edificazione di una volumetria leggermente superiore a quella dichiarata e anche valutata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Dovrà essere verificato il volume totale realizzato e nel caso in cui la differenza volumetrica risultasse in accordo alla volumetria all'epoca disponibile si procederebbe con la sanatoria. In sede di sopralluogo è stata rilevata la dimensione planimetrica esterna del fabbricato (lunghezza e larghezza), ma non l'altezza e quindi non è stato possibile fare una valutazione del volume costruito poiché:



- è stato consentito l'accesso solo ai beni esegutati,
- l'altezza in gronda non è facilmente rilevabile perchè non è stata realizzata una gronda. Sul perimetro del solaio su cui si innesta la copertura sono state realizzate delle velette che nascondono il tetto a capanna che simulano una volumetria a scatola con copertura piana.

Le misure planimetriche rilevate dalla sottoscritta al netto di piccole differenze inferiori al 2% di tolleranza concessa per legge, corrispondono a quelle dichiarate in progetto. Il P.d.C. servirà per correggere le irregolarità riscontrate (dimensioni in pianta, altezze interne e dimensioni infissi) ma sarà mirato anche a sanare la situazione dell'interrato del sub.10. In quest'ultimo caso dovrà essere prevista la realizzazione di una muratura che chiuda questo volume interrato creando una intercapedine inaccessibile della porzione non concessionata.

Presentando la pratica edilizia unitariamente tutte le irregolarità verranno considerate come eseguite contemporaneamente per questo potrà essere applicata una sanzione cumulativa di € 1000,00. L'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia potrà essere pari a € 3.000,00. La pratica edilizia dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. Per questo anche le spese dovrebbero essere condivise ma cautelativamente si ritiene opportuno considerare l'intera spesa relativa alla sanzione e all'onorario del tecnico abilitato applicata al lotto in oggetto visto che potrebbe anche verificarsi la situazione in cui qualcuno degli altri proprietari potrebbe non voler aderire alle eventuali spese di regolarizzazione.

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

NOTA: Nel caso in cui la volumetria realizzata risultasse maggiore di quella disponibile al momento di realizzazione del fabbricato si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica secondo l'art.206 comma 2 che prevede una sanzione pecuniaria calcolata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in funzione della difformità riscontrata sull'intero fabbricato e quindi non quantificabile al momento. Anche in questo caso la pratica coinvolgerebbe tutti i proprietari.

Note sulla conformità edilizia:

NOTA: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

NOTA: Si vuole precisare che la stimatrice ha visitato solo i subalterni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Quanto sopra esposto riguardo alla situazione di legittimità del mappale non tiene quindi in considerazione eventuali difformità presenti nella restante porzione di condominio che comunque potrebbero coinvolgere, per quanto riguarda eventuali pratiche e spese di sanatoria, anche la nuova proprietà di questo subalterno.

7.2 Conformità urbanistica:



Negozii, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 14.2 del 30.07.2019 e n° 117 del 20.07.2021.
Zona omogenea:	Il mappale 30 appartiene alla "Città diffusa ad alta densità".
Norme tecniche di attuazione:	La "Città diffusa ad alta densità" è regolamentata dall'art.29 della Norme Tecniche d'Attuazione. I beni ricadono anche all'interno: a. dell'UTOE 5 - Quercioli-Viale Roma normata dall'art.126 delle NTA b. del Sistema Territoriale di Pianura normato dall'art.18 delle NTA c. in area G.1 - Pericolosità geomorfologica bassa normato dall'art.66 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---
Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando i grafici depositati all'interno del faldone della variante del 1987 con lo stato rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. le larghezze a piano terra e seminterrato, così come la lunghezza, sono difformi da quelle di progetto e ma non superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. l'altezza interna a piano terra e interrato sono leggermente differenti ma rispettano il discostamento del 2% fissato dalla normativa,
3. l'infisso del bagno è più piccolo di quello licenziato così come quello sul fronte principale,
4. le aperture rilevate nel seminterrato sono leggermente più piccole di quelle concessionate.



5. non è stata disegnata la partizione posta sotto la rampa di scale,
6. le scale sono state realizzate diversamente da quelle di progetto,
7. le mazzette e quindi la posizione degli infissi sono in realtà leggermente differenti rispetto alla pratica comunale,
8. bagno e antibagno sembrano avere dimensioni leggermente differenti ma non sono riportate misure confrontabili con quelle rilevate.

Regolarizzabili mediante: La correzione di queste difformità potrà avvenire tramite deposito di Permesso a Costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso a Costruire potrà essere finalizzato a sanare le irregolarità riscontrate non soltanto nel subalterno 4 ma anche negli altri beni visitati dalla sottoscritta. Durante il sopralluogo sono infatti emerse irregolarità analoghe nel subalterno 3 e anche nel 10 che, in aggiunta, attualmente, sfrutta un piano interrato molto più grande di quello licenziato. Questa pratica coinvolgerà tutto il fabbricato che urbanisticamente è un lotto unico in quanto licenziato con una unica concessione edilizia. Secondo le carte comunali all'epoca della realizzazione il lotto avrebbe consentito l'edificazione di una volumetria leggermente superiore a quella dichiarata e anche valutata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Dovrà essere verificato il volume totale realizzato e nel caso in cui la differenza volumetrica risultasse in accordo alla volumetria all'epoca disponibile si procederebbe con la sanatoria. In sede di sopralluogo è stata rilevata la dimensione planimetrica esterna del fabbricato (lunghezza e larghezza), ma non l'altezza e quindi non è stato possibile fare una valutazione del volume costruito poiché:

9. è stato consentito l'accesso solo ai beni eseguiti,
10. l'altezza in gronda non è facilmente rilevabile perché non è stata realizzata una gronda. Sul perimetro del solaio su cui si innesta la copertura sono state realizzate delle velette che nascondono il tetto a capanna che simulano una volumetria a scatola con copertura piana.

Le misure planimetriche rilevate dalla sottoscritta al netto di piccole differenze inferiori al 2% di tolleranza concessa per legge, corrispondono a quelle dichiarate in progetto. Il P.d.C. servirà per correggere le irregolarità riscontrate (dimensioni in pianta, altezze interne e dimensioni infissi) ma sarà mirato anche a sanare la situazione dell'interrato del sub.10. In quest'ultimo caso dovrà essere prevista la realizzazione di una muratura che chiuda questo volume interrato creando una intercapedine inaccessibile della porzione non concessionata.

Presentando la pratica edilizia unitariamente tutte le irregolarità verranno considerate come eseguite contemporaneamente per questo potrà essere applicata una sanzione cumulativa di € 1000,00. L'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia potrà essere pari a € 3.000,00. La pratica edilizia dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. Per questo anche le spese dovrebbero essere condivise ma cautelativamente si ritiene opportuno considerare l'intera spesa relativa alla sanzione e all'onorario del tecnico abilitato applicata al lotto in oggetto visto che potrebbe anche verificarsi la situazione in cui qualcuno degli altri proprietari potrebbe non voler aderire alle eventuali spese di regolarizzazione.

Sanzione: € 1.000,00



Onorario tecnico abilitato: € 3.000,00

Oneri Totali: € 4.000,00

NOTA: Nel caso in cui la volumetria realizzata risultasse maggiore di quella disponibile al momento di realizzazione del fabbricato si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica secondo l'art.206 comma 2 che prevede una sanzione pecuniaria calcolata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in funzione della difformità riscontrata sull'intero fabbricato e quindi non quantificabile al momento. Anche in questo caso la pratica coinvolgerebbe tutti i proprietari.

Note sulla conformità edilizia:

NOTA: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

NOTA: Si vuole precisare che la stimatrice ha visitato solo i subalterni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Quanto sopra esposto riguardo alla situazione di legittimità del mappale non tiene quindi in considerazione eventuali difformità presenti nella restante porzione di condominio che comunque potrebbero coinvolgere, per quanto riguarda eventuali pratiche e spese di sanatoria, anche la nuova proprietà di questo subalterno.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.4)**

Il bene esecutato fa parte di un fabbricato condominiale a due piani di cui il piano terra e il seminterrato è occupato da fondi commerciali e il piano primo è suddiviso tra due appartamenti residenziali e un ufficio. La palazzina è stata realizzata grazie alla Concessione Edilizia n°83-8-30 del 08.09.1983 a cui ha fatto seguito una variante, la n°87-5-02 del 13.05.1987 e un'ultima pratica di frazionamento interno, datata 1993, con la quale venivano separati i sub.9 e 10 (a destinazione commerciale). Tutti i subalterni a piano terra sono dotati di magazzino a livello seminterrato, i tre distribuiti più a monte hanno anche la possibilità di accesso diretto, a questo livello, dall'esterno. L'area di pertinenza del condominio è direttamente prospiciente la viabilità carrabile di via Ratti ed è lasciata di uso comune per l'accesso ai 5 fondi commerciali. I subalterni a piano terra non sono dotati di parcheggio ma nelle immediate vicinanze ci sono ampie aree di sosta legate, però, al vicino supermercato. I lavori al fabbricato sono stati dichiarati iniziati il 02.05.1984, la copertura è stata dichiarata ultimata il 11.11.1984 e il fabbricato è stato completato in data 21.06.1987. L'edificio è a pianta rettangolare con copertura a capanna la cui sagoma è nascosta da un muretto perimetrale eretto lungo l'intero perimetro. Una ripida rampa carrabile posta lungo il lato corto del fabbricato verso monti conduce allo spazio condominiale posto a livello seminterrato sul retro del fabbricato. Una porzione di area di sedime è stata chiusa con recinzione e cancello elettrico e non agibile dai proprietari dei fondi commerciali, qui una scala esterna in cemento armato conduce a piano primo. Il fondo esecutato è a pianta rettangolare attualmente non è occupato da alcuna attività, non presenta particolari dotazioni e non è suddiviso con partizioni mobili. A piano terra si trovano il piccolo bagno e il relativo antibagno. Attualmente l'impianto elettrico è staccato quindi non è stato possibile verificare il suo funzionamento così come



quello del boiler elettrico installato nell'antibagno. Grazie ad un'ampia scala interna in c.a. rivestita in marmo è possibile accedere al piano seminterrato. Non sono stati rilevati impianti di riscaldamento o allaccio alla rete gas. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

Le superfici nette dei locali sono:

vano a piano terra di circa 46,30 mq

bagno di circa 1,01 mq

antibagno di circa 0,87 mq

magazzino di circa 44,28 mq

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Ulteriori informazioni sul debitore: La società

Attualmente è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione della società.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **105,09**
- E' posto al piano: terra e seminterrato
- L'edificio è stato costruito nel: I lavori al fabbricato sono stati dichiarati iniziati il 02.05.1984, la copertura è stata dichiarata ultimata il 11.11.1984 e il fabbricato è stato completato in data 21.06.1987.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Una pratica per manutenzione straordinaria relativamente a lavori da eseguire su facciate e copertura è stata presentata nel 2012.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,03 m a piano primo e 2,52 a piano interrato
- L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1
- Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni materiale: **c.a.**

Scale tipologia: **a rampa unica**
materiale: **c.a.**
ubicazione: **interna**



servoscala: **assente**condizioni: **buone**Strutture verticali materiale: **c.a.**Travi materiale: **c.a.****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **anta a battente**materiale: **alluminio**protezione: **inesistente**condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: L'infisso di ingresso è con anta a battente, così come quella della finestra lungo le scale che conducono al seminterrato.

Infissi interni tipologia: **a battente**materiale: **legno tamburato**condizioni: **sufficienti**Pavim. Esterna materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **sufficienti**Pavim. Interna materiale: **piastrelle in gres**condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1987
Note	Nei fascicoli depositati in comune non sono state trovate le dichiarazioni di conformità dell'impianto.



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	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, al fine di determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	53,12	1,00	53,12
Bagno	sup lorda di pavimento	1,83	1,00	1,83
Antibagno	sup lorda di pavimento	1,32	1,00	1,32
Seminterrato	sup lorda di pavimento	48,82	1,00	48,82
		105,09		105,09

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Massa



Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 2200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore base d'asta è stato ricavato facendo la media dei valori di stima definiti in base a due criteri di stima: a vista e comparativa parametrica (valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore commerciale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1200 €/mq di ad un massimo di 2200 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.4). Negozi, botteghe [C1]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	53,12	€ 2.040,00	€ 108.364,80
Bagno	1,83	€ 2.040,00	€ 3.733,20
Antibagno	1,32	€ 2.040,00	€ 2.692,80
Seminterrato	48,82	€ 1.734,00	€ 84.653,88
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 146.650,50



Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 199.444,68
Valore corpo	€ 173.047,59
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 173.047,59
Valore complessivo diritto e quota	€ 173.047,59

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.4)	Negozi, botteghe [C1]	105,09	€ 173.047,59	€ 173.047,59

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%) € 25.957,14

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Spese catastali € 946,70
- Spese urbanistiche € 4.000,00

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

- Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.4)

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:

- Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.4)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alla data di stesura della perizia risulta scaduta (08.02.22) la rata ordinaria n°1 di € 639,93 comprensiva di € 528,00 derivanti dal saldo precedente, per spese ordinarie di gestione dell'immobile, oltre a:

- Rata 1 per spese straordinarie scaduta il 21.03.22 di € 243,72
- Rata 2 per spese straordinarie scaduta il 04.04.22 di € 242,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 141.018,10



Lotto: 003 - Fondo commerciale e magazzino sub.10

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto di Massa Carrara, Conservatoria di Massa Carrara, Agenzia delle Entrate, Genio Civile di Massa Carrara).

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

La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso la Conservatoria di Massa Carrara.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.10)

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Rinchiostra, via Franco Ratti

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 125,
- particella 30,
- subalterno 10,
- scheda catastale ---,
- indirizzo Via Franco Ratti n°29,
- scala ---,
- interno 6,
- piano terra e seminterrato,
- comune Massa,
- categoria C/1,
- classe 9,
- consistenza 63 mq,
- superficie 79 mq,
- rendita € 1.984,74

Derivante da:

1. VARIAZIONE del 02/11/2016 Pratica n. MS0050898 in atti dal 02/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 12141.1/2016)
2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie



3. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27/09/2002 Pratica n. 124415 in atti dal 27/09/2002
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 53416.1/2002)
4. VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
5. VARIAZIONE del 01/02/1993 in atti dal 10/10/1995 AMP-FRZ (n. 97.1/1993)
6. VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
7. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/11/1988 in atti dal 25/03/1991 (n. 2441/1988)
8. Impianto meccanografico del 01/01/1989

Millesimi di proprietà di parti comuni: Le tabelle millesimali consegnate dall'amministratore di condominio riportano solo i millesimi generali delle singole proprietà. Nel caso del bene in oggetto sono: 119,71.

Confini: Il mappale 30 confina a nord-ovest con la part.425, a nord-est con il mapp.473, a sud-est con strada pubblica e a sud-ovest con part.11e 205 e 29. Il subalterno 10 confina a nord-est con sub.2, a sud-ovest con sub.9, a nord-ovest e sud-est con sub.8. E' distribuito sotto i subalterni 5 e 6.

Note sulla conformità catastale: **Il bene è intestato società**

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di

Ulteriori informazioni sul debitore: La società

Attualmente è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione della società.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto. Le difformità riscontrate sulla planimetria catastale sono:

1. le altezze interne indicate a piano terra e seminterrato sono differenti da quelle indicate in planimetria,
2. la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato non è rappresentata correttamente, manca l'ultimo gradino,
3. le dimensioni del bagno e dell'antibagno sembrano leggermente differenti,
4. l'infisso nella parete di fondo è stato disegnato come unico, mentre sul posto è sezionato in corrispondenza della tramezzatura del bagno,
5. l'infisso sulla parete di fondo dell'interrato è più grande di quello disegnato,



6. l'ingresso a piano terra e spostato in prossimità del confine con il sub. 2,
7. si vuole sottolineare che il livello interrato concessionato ha una superficie inferiore quindi la situazione rappresentata a questo livello non è conforme ai disegni di progetto rilasciati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa.

Regolarizzabili mediante: Deposito di nuova planimetria catastale a seguito di regolarizzazione della situazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: Le difformità riscontrate e da correggere in planimetria catastale sono:

1. le altezze interne indicate a piano terra e seminterrato sono differenti da quelle indicate in planimetria,
2. la scala di collegamento tra piano terra e piano seminterrato non è rappresentata correttamente, manca l'ultimo gradino,
3. le dimensioni del bagno e dell'antibagno sembrano leggermente differenti,
4. l'infisso nella parete di fondo è stato disegnato come unico mentre sul posto è sezionato in corrispondenza della tramezzatura del bagno,
5. l'infisso sulla parete di fondo dell'interrato è più grande di quello disegnato,
6. l'ingresso a piano terra e spostato in prossimità del confine con il sub. 2,
7. successivamente alla presentazione della pratica urbanistica dovrà essere rappresentata la corretta dimensione del piano interrato.

Il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

Deposito di nuova planimetria catastale: € 946,70

NOTA: L'importo di € 946,70 comprensivo di presumibili € 700,00 per onorario tecnico abilitato, oneri di legge (5% cassa previdenziale e 22% di Iva) e € 50,00 di spese catastali.

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

SI

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il fabbricato in cui si trovano i beni eseguiti è ubicato nel comune di Massa, a poca distanza da una delle principali viabilità che collegano il centro città con la località di Marina di Massa, via F. Ratti è infatti una parallela al Viale Roma. Il contesto in cui è ubicata la palazzina è costituito da edifici in genere distribuiti su due livelli e di natura esclusivamente residenziale e a tipologia edilizia monofamiliare. I fabbricati pluripiano si concentrano prevalentemente lungo il viale. In prossimità dei beni eseguiti si trova il parco, aperto al pubblico, della villa della Rinchiostra che ospita il museo dedicato allo scultore Gigi Guadagnucci e che è anche luogo



di eventi culturali, musicali e mostre, oltre ad essere sede della Scuola Comunale di Musica. L'immobile in cui si trovano i corpi pignorati è stato realizzato prospiciente la viabilità che è frequentata da un traffico scorrevole. L'edificio non è dotato di spazi di sosta riservati, nelle immediate vicinanze c'è però uno dei supermercati più frequentati della città, attrezzato con due ampi spazi a parcheggio. In prossimità del fabbricato, lungo il viale Roma, trovano ubicazione piccole attività commerciali di varia natura merceologica (pasticceria, bar, luoghi di ristorazione, farmacia, banca, gelateria, merceria, calzaturificio, negozio di articoli da regali, etc.). In zona si trovano anche una scuola elementare, una dell'infanzia, un campo da calcio amatoriale e uno skatepark.

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale

Area urbanistica: mista residenziale-commerciale a traffico scorrevole con parcheggi scarsi, limitati ad aree di sosta lungo la viabilità esistente. Nelle vicinanze ci sono due ampie aree di parcheggio dedicate all'utenza del vicino supermercato.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. In base alle carte tematiche allegare al Piano Strutturale disponibili nel sito del Comune di Massa, nella zona sono presenti: Fognatura bianca, illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'acquedotto, rete di distribuzione del gas.

Servizi offerti dalla zona: Il quartiere in cui è ubicato il fabbricato non è dotato di particolari servizi: c'è un supermercato di media/grande dimensione, pasticcerie, bar, pizzeria, gelateria, merceria, parrucchiere, negozio di biancheria per la persona e per la casa, edicola, skatepark, ottico, etc. Nelle vicinanze si trova un campo amatoriale di calcio, le scuole elementari dei Quercioli, le scuole dell'infanzia delle Villette e il bellissimo parco della Villa della Rinchiostra. Lungo il Viale Roma, una delle principali arterie veicolari che collegano il centro della città di Massa con la località di Marina di Massa, sono distribuite numerose altre attività (farmacia, banca, assicurazioni, locali di ristorazione, calzaturificio, negozio di articoli da regalo, distributori di benzina, piscina comunale, etc.) oltre alla chiesa parrocchiale del Corpus Domini.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Il centro della città di Massa, la località di Marina di Massa che si trova a pochi chilometri dalla rinomata Versilia.

Attrazioni paesaggistiche: La città di Massa, ed in particolare il bene oggetto di stima, è a circa 2,5 km dal litorale e dalle sue attività commerciali e turistiche. Inoltre, dalla città di Massa, bastano pochi minuti di macchina per arrivare nella vicina città di Carrara famosa per le sue cave di marmo o per raggiungere le attrazioni della costa versiliese. A pochi chilometri di distanza è possibile anche raggiungere i numerosi percorsi distribuiti nelle bellissime Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Massa offre la possibilità di visitare il Castello Malaspina e il Palazzo Ducale, entrambi ubicati nella zona centrale della città. La città di Carrara possiede un caratteristico centro storico arricchito da



fabbricati storici completamente rivestiti in marmo. A Montignoso si trovano il Castello Aghinolfi e Villa Schiff-Giorgini che sono una delle mete turistiche di questo territorio.

Principali collegamenti pubblici: A circa duecento metri di distanza, lungo il viale Roma, ci sono le fermate dell'autobus da e per Massa e Marina di Massa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da “

NOTA: La sottoscritta ha presentato richiesta presso l'Agenzia delle Entrate per verificare l'esistenza di contratti stipulati dalla società . La risposta inviata tramite pec riporta testualmente: *"Si attesta che, dalle scritture in possesso di questa Agenzia, non risultano in essere contratti di locazione stipulati da*

in qualità di locatore. Si precisa che non è possibile verificare la presenza di contratti di locazione in base agli estremi catastali/indirizzo dell'immobile ma soltanto inserendo i codici fiscali delle parti."

Gli attuali conduttori del bene hanno fornito copia del contratto di locazione in virtù del quale occupano il bene esecutato dal 01.05.1988. Nell'atto, una scrittura privata registrata a Massa il 01.04.1988 al n°430 Vol.III, il locatario è la e l'affittuario è il

NOTA: A seguito di consultazione con la custode, risulta che l'attuale conduttore,

, corrisponde un canone di locazione di € 500,00 che non può essere considerato un affitto "vile". Secondo i valori OMI della zona un canone congruo potrebbe arrivare anche a € 750,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena, contro Importo ipoteca: £ 840.000.000; Importo capitale: £ 350.000.000; A rogito di Notaio Luigi Maneschi; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **07/04/1987 ai nn. 2628/406.**

NOTA: Questa ipoteca è stata accesa dalla società S.r.l. con la Sezione di Credito Fondiario del Monte dei Paschi di Siena. a acquistato la proprietà dei beni nel 1993 dalla L'ipoteca è stata riportata perchè non risulta ancora cancellata e, come indicato nel testo della relativa nota ricade "Sui seguenti benidella Società "

e cioè: Porzione di fabbricato di nuova costruzione, situato in comune di Massa (Provincia di Massa Carrara), in Via Ratti, consistente tale porzione nelle seguenti unità immobiliari: cinque - 5 - locali al piano terra, destinati a negozi, con sottostanti 5 - cinque - locali al piano scantinato destinati a magazzini, le quali porzioni sono identificate con contorno di colore rosso nelle planimetrie di cui alla tavola dell'inserto che trovasi allegato al titolo sotto lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale. L'unità immobiliare sopra descritta non è stata ancora censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. L'area sulla quale sorge l'intero fabbricato, che comprende tale porzione, è rappresentata al vigente catasto terreni del Comune di Massa al foglio 125 dalla particella 30 della superficie di mq 900 - novecento-. A confini: Via Ratti, resede condominiale da più lati, salvo se altri. L'ipoteca si intende estesa alle parti di fabbricato in uso comune e comunque in condominio limitatamente alla quota spettante alla predetta porzione secondo la legge e le consuetudini locali."

NOTA: Questa iscrizione è annotata, due delle annotazioni sono restrizioni di beni, l'ultima delle quali è relativa al sub.2. L'annotazione del 1995 non specifica nessun subalterno, non è quindi possibile capire se la restrizione riguarda anche i beni eseguiti.

- **Ipoteca volontaria** annotata a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.P.A. contro In liquidazione; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 800.000,00; Importo capitale: € 400.000,00; A rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 12/07/2006 ai nn. 79967/4432; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data **13/07/2006 ai nn. 9278/1777.**

NOTA: La SEZ. D della nota riporta le condizioni dell'ipoteca.

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di in concordato preventivo contro In liquidazione; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 350.000,00; Importo



capitale: € 364.239,99; A rogito di Tribunale di Massa in data 25/11/2016 ai nn. 1481; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 01/02/2017 ai nn. 864/100

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di Leviticus SPV Srl Società contro _____ In liquidazione ; A rogito di Ufficiale giudiziario UNEP Tribunale in data 25/05/2021 ai nn. 990 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 07/07/2021 ai nn. 6723/5328.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 899,83 suddivise in 4 rate di cui una già scaduta il 08.02.22

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e scadute al momento della perizia:

Rata 1 in scadenza il 21.03.2022 di € 241,72

Rata 2 in scadenza il 04.04.22 di € 240,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Alla data di stesura della perizia risulta scaduta la rata ordinaria n°1 di € 611,83 comprensiva di € 515,66 derivanti dal saldo precedente.

Millesimi di proprietà: I millesimi di proprietà relativi al sub.3, che corrisponde all'interno 4, sono 120,43.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI - Il bene si trova a piano terra ed è direttamente accessibile dal marciapiede esterno. Il livello seminterrato può essere raggiunto tramite rampa esterna poichè le scale interne non sono attualmente dotate di servo scala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Viene allegato all'elaborato peritale il Regolamento di condominio



Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri: Si ricorda che comunque il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire presso l'amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiale insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi dell'art.63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso e/o deliberati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

-

dal 21/12/1993 ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 21/12/1993, al n. 16559; trascritto a Massa Carrara, in data 24/12/1993, ai nn. 10619/8062.

NOTA: Con questo atto vengono trasferiti 5 corpi immobiliari tutti appartenenti al fg.125 mapp.30 sub. 2, 3, 4, 9 e 10.

NOTA: Si ricorda che catastalmente il bene è intestato società

che però corrisponde a quello di un'altra società. Questo codice fiscale è stato erroneamente indicato nell'atto di acquisto.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario:

-

ventennio fino al 21/10/1983.

proprietario ante

In forza di donazione - a rogito di Notaio Francesini, in data 22/04/1949; registrato a Massa, in data 11/05/1949, al n. 1064.

Titolare/Proprietario:

- Società

dal 21/10/1983 al



- Intestazione:
- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Manutenzione straordinaria: risanamento facciate, revisione copertura, rifacimento pavimentazione, tinteggiatura esterna
- Oggetto: Manutenzione straordinaria
- Presentazione in data 12/04/2010 al n. di prot. 63180

- ~ Numero pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Attività Libera n°71268
- ~ Intestazione:
- ~ Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori per Attività Libera
- ~ Per lavori: Realizzazione di nuova pavimentazione in betonelle autobloccanti
- ~ Oggetto: Manutenzione ordinaria
- ~ Presentazione in data 17/03/2016 al n. di prot. 71268

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando i grafici depositati all'interno del faldone della variante del 1993 con lo stato rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. le larghezze interne a piano terra e seminterrato, così come la lunghezza, sono leggermente difformi da quelle di progetto ma non superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. l'altezza interna a piano terra è superiore a quella riportata nei grafici (leggermente superiore anche nel seminterrato) e non rispetta il discostamento del 2% fissato dalla normativa. Come è possibile osservare esternamente, il piano di campagna è leggermente in pendenza nella direzione monti-mare, le altezze rilevate nei tre lotti eseguiti sono differenti e aumentano andando dalle proprietà a monte verso quelle a mare. Si ritiene verosimile quindi che sia stata seguito l'andamento del piano di campagna, mantenendo fissa la posizione del solaio del piano primo. Non è possibile stabilire però se questo ha determinato un'altezza fuori terra maggiore di quella concessa poiché l'altezza complessiva dell'immobile non è stata rilevata essendo impossibile accedere al piano primo poiché di proprietà di altro soggetto non eseguito;
3. l'infisso della parete di fondo è stato disegnato intero e continuo con quello del bagno sebbene sul posto risulti sezionato in corrispondenza della parete divisoria del bagno,
4. manca l'ultimo gradino della scala a livello interrato,
5. le mazzette e quindi la posizione degli infissi sono in realtà leggermente differenti rispetto alla pratica comunale,
6. bagno e antibagno sembrano di dimensioni leggermente differenti ma non sono riportate misure con-



frontabili con quelle rilevate,

7. l'ingresso è stato spostato verso il confine con il sub.2,
8. l'interrato è più grande di quello licenziato.

Regolarizzabili mediante: La correzione di queste difformità potrà avvenire tramite deposito di Permesso a Costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso a Costruire potrà essere finalizzato a sanare le irregolarità riscontrate non soltanto nel subalterno 10 ma anche negli altri beni visitati dalla sottoscritta. Durante il sopralluogo sono infatti emerse irregolarità analoghe nel subalterno 3 e anche nel 4. Il bene eseguito, in aggiunta, attualmente, sfrutta un piano interrato molto più grande di quello licenziato. Questa pratica coinvolgerà tutto il fabbricato che urbanisticamente è un lotto unico in quanto licenziato con una unica concessione edilizia. Secondo le carte comunali all'epoca della realizzazione il lotto avrebbe consentito l'edificazione di una volumetria leggermente superiore a quella dichiarata e anche valutata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Dovrà essere verificato il volume totale realizzato e nel caso in cui la differenza volumetrica risultasse in accordo alla volumetria all'epoca disponibile si procederebbe con la sanatoria. In sede di sopralluogo è stata rilevata la dimensione planimetrica esterna del fabbricato (lunghezza e larghezza), ma non l'altezza e quindi non è stato possibile fare una valutazione del volume costruito poiché:

- è stato consentito l'accesso solo ai beni eseguiti,
- l'altezza in gronda non è facilmente rilevabile perchè non è stata realizzata una gronda. Sul perimetro del solaio su cui si innesta la copertura sono state realizzate delle velette che nascondono il tetto a capanna che simulano una volumetria a scatola con copertura piana.

Le misure planimetriche rilevate dalla sottoscritta al netto di piccole differenze inferiori al 2% di tolleranza concessa per legge, corrispondono a quelle dichiarate in progetto. Il P.d.C. servirà per correggere le irregolarità riscontrate (dimensioni in pianta, altezze interne e dimensioni infissi) ma sarà mirato anche a sanare la situazione dell'interrato del sub.10. In quest'ultimo caso dovrà essere prevista la realizzazione di una muratura che chiuda questo volume interrato creando una intercapedine inaccessibile della porzione non concessionata.

Presentando la pratica edilizia unitariamente tutte le irregolarità verranno considerate come eseguite contemporaneamente per questo potrà essere applicata una sanzione cumulativa di € 1000,00. L'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia potrà essere pari a € 3.000,00. La pratica edilizia dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. Per questo anche le spese dovrebbero essere condivise ma cautelativamente si ritiene opportuno considerare l'intera spesa relativa alla sanzione e all'onorario del tecnico abilitato applicata al lotto in oggetto visto che potrebbe anche verificarsi la situazione in cui qualcuno degli altri proprietari potrebbe non voler aderire alle eventuali spese di regolarizzazione.

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 3.000,00

Spese per opere edili: circa € 1.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00



NOTA: Nel caso in cui la volumetria realizzata risultasse maggiore di quella disponibile al momento di realizzazione del fabbricato si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica secondo l'art.206 comma 2 che prevede una sanzione pecuniaria calcolata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in funzione della difformità riscontrata sull'intero fabbricato e quindi non quantificabile al momento.

Note sulla conformità edilizia:

NOTA: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

NOTA: Si vuole precisare che la stimatrice ha visitato solo i subalterni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Quanto sopra esposto riguardo alla situazione di legittimità del mappale e non tiene quindi in considerazioni eventuali difformità presenti nella restante porzione di condominio che comunque potrebbero coinvolgere, per quanto riguarda eventuali pratiche e spese di sanatoria, anche la nuova proprietà di questo subalterno.

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 14.2 del 30.07.2019 e n° 117 del 20.07.2021.
Zona omogenea:	Il mappale 30 appartiene alla "Città diffusa ad alta densità".
Norme tecniche di attuazione:	La "Città diffusa ad alta densità" è regolamentata dall'art.29 della Norme Tecniche d'Attuazione. I beni ricadono anche all'interno: a. dell'UTOE 5 - Quercioli-Viale Roma normata dall'art.126 delle NTA b. del Sistema Territoriale di Pianura normato dall'art.18 delle NTA c. in area G.1 - Pericolosità geomorfologica bassa normato dall'art.66 delle NTA
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	---



Rapporto di copertura:	---
Altezza massima ammessa:	---
Volume massimo ammesso:	---
Altro:	---

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Confrontando i grafici depositati all'interno del faldone della variante del 1993 con lo stato rilevato sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. le larghezze interne a piano terra e seminterrato, così come la lunghezza, sono leggermente difformi da quelle di progetto ma non superano la tolleranza del 2% concessa per legge,
2. l'altezza interna a piano terra è superiore a quella riportata nei grafici (leggermente superiore anche nel seminterrato) e non rispetta il discostamento del 2% fissato dalla normativa. Come è possibile osservare esternamente, il piano di campagna è leggermente in pendenza nella direzione monti-mare, le altezze rilevate nei tre lotti eseguiti sono differenti e aumentano andando dalle proprietà a monte verso quelle a mare. Si ritiene verosimile quindi che sia stata seguito l'andamento del piano di campagna, mantenendo fissa la posizione del solaio del piano primo. Non è possibile stabilire però se questo ha determinato un'altezza fuori terra maggiore di quella concessa poiché l'altezza complessiva dell'immobile non è stata rilevata essendo impossibile accedere al piano primo poiché di proprietà di altro soggetto non eseguito;
3. l'infisso della parete di fondo è stato disegnato intero e continuo con quello del bagno sebbene sul posto risulti sezionato in corrispondenza della parete divisoria del bagno,
4. manca l'ultimo gradino della scala a livello interrato,
5. le mazzette e quindi la posizione degli infissi sono in realtà leggermente differenti rispetto alla pratica comunale,
6. bagno e antibagno sembrano di dimensioni leggermente differenti,
7. l'ingresso è stato spostato verso il confine con il sub.2,
8. l'interrato è più grande di quello licenziato.

Regolarizzabili mediante: La correzione di queste difformità potrà avvenire tramite deposito di Permesso a Costruire in sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Il Permesso a Costruire potrà essere finalizzato a sanare le irregolarità riscontrate non soltanto nel subalterno 10 ma anche negli altri beni visitati dalla sottoscritta. Durante il sopralluogo sono infatti emerse irregolarità analoghe nel subalterno 3 e anche nel 4. Il bene eseguito, in aggiunta, attualmente, sfrutta un piano interrato molto più grande di quello licenziato. Questa pratica coinvolgerà tutto il fabbricato che urbanisticamente è un lotto unico in quanto licenziato con una unica concessione edilizia. Secondo le carte comunali all'epoca della realizzazione il lotto avrebbe consentito l'edificazione di una volume-



tria leggermente superiore a quella dichiarata e anche valutata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa. Dovrà essere verificato il volume totale realizzato e nel caso in cui la differenza volumetrica risultasse in accordo alla volumetria all'epoca disponibile si procederebbe con la sanatoria. In sede di sopralluogo è stata rilevata la dimensione planimetrica esterna del fabbricato (lunghezza e larghezza), ma non l'altezza e quindi non è stato possibile fare una valutazione del volume costruito poiché:

- è stato consentito l'accesso solo ai beni eseguiti,
- l'altezza in gronda non è facilmente rilevabile perchè non è stata realizzata una gronda. Sul perimetro del solaio su cui si innesta la copertura sono state realizzate delle velette che nascondono il tetto a capanna che simulano una volumetria a scatola con copertura piana.

Le misure planimetriche rilevate dalla sottoscritta al netto di piccole differenze inferiori al 2% di tolleranza concessa per legge, corrispondono a quelle dichiarate in progetto. Il P.d.C. servirà per correggere le irregolarità riscontrate (dimensioni in pianta, altezze interne e dimensioni infissi) ma sarà mirato anche a sanare la situazione dell'interrato del sub.10. In quest'ultimo caso dovrà essere prevista la realizzazione di una muratura che chiuda questo volume interrato creando una intercapedine inaccessibile della porzione non concessionata.

Presentando la pratica edilizia unitariamente tutte le irregolarità verranno considerate come eseguite contemporaneamente per questo potrà essere applicata una sanzione cumulativa di € 1000,00. L'onorario del tecnico abilitato alla presentazione della pratica edilizia potrà essere pari a € 3.000,00. La pratica edilizia dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari dei subalterni in cui è suddiviso il fabbricato. Per questo anche le spese dovrebbero essere condivise ma cautelativamente si ritiene opportuno considerare l'intera spesa relativa alla sanzione e all'onorario del tecnico abilitato applicata al lotto in oggetto visto che potrebbe anche verificarsi la situazione in cui qualcuno degli altri proprietari potrebbe non voler aderire alle eventuali spese di regolarizzazione.

Sanzione: € 1.000,00

Onorario tecnico abilitato: € 3.000,00

Spese per opere edili: circa € 1.500,00

Oneri Totali: € 5.500,00

NOTA: Nel caso in cui la volumetria realizzata risultasse maggiore di quella disponibile al momento di realizzazione del fabbricato si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica secondo l'art.206 comma 2 che prevede una sanzione pecuniaria calcolata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Massa in funzione della difformità riscontrata sull'intero fabbricato e quindi non quantificabile al momento.

Note sulla conformità edilizia:

NOTA: Il fabbricato non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata.

NOTA: Si vuole precisare che la stimatrice ha visitato solo i subalterni oggetto della presente esecuzione immobiliare. Quanto sopra esposto riguardo alla situazione di legittimità del mappale e non tiene quindi in considerazione eventuali difformità presenti nella restante porzione di condominio che comunque potrebbero co-



volgere, per quanto riguarda eventuali pratiche e spese di sanatoria, anche la nuova proprietà di questo subalterno.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Fondo commerciale (Fig.125 Part.30 Sub.10)**

Il bene esecutato fa parte di un fabbricato condominiale a due piani di cui il piano terra e il seminterrato è occupato da fondi commerciali e il piano primo è suddiviso tra due appartamenti residenziali e un ufficio. La palazzina è stata realizzata grazie alla Concessione Edilizia n°83-8-30 del 08.09.1983 a cui ha fatto seguito una variane, la n°87-5-02 del 13.05.1987 e un'ultima pratica di frazionamento interno, datata 1993, con la quale venivano separati i sub.9 e 10 (a destinazione commerciale). Tutti i subalterni a piano terra sono dotati di magazzino a livello seminterrato, i tre distribuiti più a monte hanno anche la possibilità di accesso diretto, a questo livello, dall'esterno. L'area di pertinenza del condominio è direttamente prospiciente la viabilità carrabile di via Ratti ed è lasciata di uso comune per l'accesso ai 5 fondi commerciali. I subalterni a piano terra non sono dotati di parcheggio ma nelle immediate vicinanze ci sono ampie aree di sosta legate, però, al vicino supermercato. I lavori al fabbricato sono stati dichiarati iniziati il 02.05.1984, la copertura è stata dichiarata ultimata il 11.11.1984 e il fabbricato è stato completato in data 21.06.1987. L'edificio è a pianta rettangolare con copertura a capanna la cui sagoma è nascosta da un muretto perimetrale eretto lungo l'intero perimetro. Una ripida rampa carrabile posta lungo il lato corto del fabbricato verso monti conduce allo spazio condominiale posto a livello seminterrato sul retro del fabbricato. Una porzione di area di sedime è stata chiusa con recinzione e cancello elettrico e non agibile dai proprietari dei fondi commerciali, qui una scala esterna in cemento armato conduce a piano primo. Il fondo esecutato è a pianta rettangolare è ben mantenuto dagli attuali occupanti del fondo che hanno suddiviso il piano terra in due parti (spazio vendita e laboratorio) con l'aiuto di mobili facilmente smontabili. A piano terra si trovano anche il piccolo bagno e il relativo antibagno. Grazie ad un'ampia scala interna in c.a. rivestita in marmo è possibile accedere al piano seminterrato. Attualmente è utilizzato come magazzino. Dal punto di vista impiantistico attualmente il bene è dotato di impianto elettrico funzionante, non è fornito di riscaldamento ed è allacciato alla rete del gas. La produzione di acqua calda è gestita da un boiler elettrico installato nell'antibagno. Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo.

Le superfici nette dei locali sono:

vano a piano terra di circa 45,99 mq

bagno di circa 0,95 mq

antibagno di circa 0,95 mq

magazzino di circa 43,86 mq (non completamente licenziata, quella autorizzata, ipotizzando la realizzazione di una parete di spessore 30 in corrispondenza della distanza fissata da progetto è di circa 19,40)

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà



Attualmente è in corso la procedura di scioglimento e liquidazione della società.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa mq **77,27**
- E' posto al piano: Terra
- L'edificio è stato costruito nel: I lavori al fabbricato sono stati dichiarati iniziati il 02.05.1984, la copertura è stata dichiarata ultimata il 11.11.1984 e il fabbricato è stato completato in data 21.06.1987.
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Una pratica per manutenzione straordinaria relativamente a lavori da eseguire su facciate e copertura è stata presentata nel 2012.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 25; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20 m a piano primo e 2,53 a piano interrato
- L'intero fabbricato è composto da n. tre piani complessivi di cui fuori terra n. due e di cui interrati n. uno
- Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	materiale: c.a.
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a.
Travi	materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: alluminio
-----------------	--



protezione: **inesistente**condizioni: **sufficienti**

Riferito limitatamente a: L'infisso di ingresso è con anta a battente, così come quella della finestra lungo le scale che conducono al seminterrato.

Infissi interni

tipologia: **a battente**materiale: **legno tamburato**condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle in gres**condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in gres**condizioni: **sufficienti****Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1987
Note	Nei fascicoli depositati in comune non sono state trovate le dichiarazioni di conformità dell'impianto.

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	NO
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La Consistenza è stata calcolata in base alla superficie commerciale, al fine di determinare il più probabile prezzo di vendita da cui partire. Si precisa che la vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con relative accessioni, pertinenze, azioni e ragioni servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano terra	sup lorda di pavimento	51,58	1,00	51,58
Bagno	sup lorda di pavimento	1,55	1,00	1,55
Antibagno	sup lorda di pavimento	1,27	1,00	1,27
Seminterrato	sup lorda di pavimento	22,87	1,00	22,87
		77,27		77,27

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2021

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1200

Valore di mercato max (€/mq): 2200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il valore base d'asta è stato ricavato facendo la media dei valori di stima definiti in base a due criteri di sti-



ma: a vista e comparativa parametrica (valori OMI).

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Uffici del registro di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Massa;
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per edifici appartenenti al settore commerciale in uno stato conservativo normale vanno da un minimo 1200 €/mq di ad un massimo di 2200 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.10). Negozi, botteghe [C1]

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano terra	51,58	€ 2.040,00	€ 105.223,20
Bagno	1,55	€ 2.040,00	€ 3.162,00
Antibagno	1,27	€ 2.040,00	€ 2.590,80
Seminterrato	22,87	€ 1.428,00	€ 32.658,36
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 105.613,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 143.634,36
Valore corpo			€ 124.623,93
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 124.623,93
Valore complessivo diritto e quota			€ 124.623,93

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.10)	Negozi, botteghe [C1]	77,27	€ 124.623,93	€ 124.623,93

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudi-



ziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 18.693,59

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

- Spese catastali € 946,70
- Spese urbanistiche € 5.500,00

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

- Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.10)

Certificato energetico presente: NO

Indice di prestazione energetica: ---

Pendenze condominiali:

- Fondo commerciale (Fg.125 Part.30 Sub.10)

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Alla data di stesura della perizia risulta scaduta (08.02.22) la rata ordinaria n°1 di € 360,76 comprensiva di € 263,89 derivanti dal saldo precedente, per spese ordinarie di gestione dell'immobile, oltre a:

- Rata 1 per spese straordinarie scaduta il 21.03.22 di € 239,84
- Rata 2 per spese straordinarie scaduta il 04.04.22 di € 239,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 98.644,04

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 62 pagine e 12 allegati, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

17-03-2022

L'Esperto alla stima
Sara Mannini



ALLEGATI

ALLEGATO 1.

- VERBALE SOPRALLUOGO DEL 12.01.2022
- VERBALE SOPRALLUOGO DEL 17.02.2022

ALLEGATO 2. RILIEVO FOTOGRAFICO (DEPOSITATO SEPARATAMENTE)

ALLEGATO 3. DOCUMENTI CATASTO

- MAPPA CATASTALE MASSA FG. 125 PART. 30
- ELABORATO PLANIMETRICO MASSA FG. 125 PART. 30
- ELENCO SUBALTERNI
- PLANIMETRIA CATASTALE MASSA FG. 125 PART.30 SUB. 3
- PLANIMETRIA CATASTALE MASSA FG. 125 PART.30 SUB. 4
- PLANIMETRIA CATASTALE MASSA FG. 125 PART.30 SUB. 10
- VISURA STORICA FG. 125 PART.30 SUB. 3
- VISURA STORICA FG. 125 PART.30 SUB. 4
- VISURA STORICA FG. 125 PART.30 SUB. 10

ALLEGATO 4. DOCUMENTI COMUNE

- CONCESSIONE EDILIZIA N°83-8-30 DEL 1983
- VARIANTE N° 87-5-02 DEL 1987 A CONCESSIONE EDILIZIA N°83-8-30 DEL 1983
- AUTORIZZAZIONE N°932025 DEL 1993

ALLEGATO 5. DOCUMENTI GENIO CIVILE

PRIMO DEPOSITO

VARIANTE STRUTTURALE

COLLAUDO

ALLEGATO 6. DOCUMENTI CONSERVATORIA

- ISPEZIONI ORDINARIA
- ISPEZIONI ORDINARIA
- ISPEZIONE ORDINARIA
- ISPEZIONE ORDINARIA FG. 125 PART.30 SUB.3
- ISPEZIONE ORDINARIA FG. 125 PART.30 SUB.4
- ISPEZIONE ORDINARIA FG. 125 PART.30 SUB. 10



- NOTA ISCRIZIONE RG 864 RP 100
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 2182 RP 336
- NOTA ISCRIZIONE RG 2628 RP 406
- NOTA TRASCRIZIONE RG 6723 RP 5328
- NOTA TRASCRIZIONE RG 7717 RP 6414
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 8762 RP 1573
- DOMANDA DI ANNOTAZIONE RG 8763 RP 1574
- NOTA ISCRIZIONE RG 9278 RP 1777
- NOTA TRASCRIZIONE RG 10619 RP 8062

ALLEGATO 7. CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 8. RISPOSTA AGENZIA DELLE ENTRATE A RICHIESTA VERIFICA CONTRATTI LOCAZIONE

ALLEGATO 9. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E COMUNICAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, TABELLE MILLESIMALI E RESOCONTO SPESE CONDOMINIALI

ALLEGATO 10. VISURA CAMERALE

ALLEGATO 11. CONTRATTI DI LOCAZIONE “

E “

ALLEGATO 12. RESTITUZIONE RILIEVO METRICO

