
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **104/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 01, 02

Esperto alla stima: Francesco Mottini
Codice fiscale: MTFNC85T17B832G
Studio in: Via Garibaldi 11 - 54033 Marina di Carrara
Fax: +39 0585632215
Email: francescomottini@gmail.com
Pec: francesco.mottini@archiworldpec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con garage e giardino

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali: Civile abitazione con giardino, foglio 68, particella 478, subalterno 32, indirizzo via Alessandro D'Ancona 3, piano S1 - T - 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 134 mq, rendita € 787,60

Attilio Nari, foglio 68, particella 478, subalterno 15, indirizzo via Alessandro D'Ancona 3, piano S1, comune Massa, categoria c/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 81,81

Lotto: 02

Corpo: Ufficio

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

Dati Catastali: [REDACTED] foglio 112, particella 173, subalterno 37, indirizzo via Pietro Tacca 12, piano Terra, comune Massa, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 1622,19

2. Stato di possesso

Bene: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con garage e giardino

Possesso: Occupato [REDACTED]

Lotto: 02

Corpo: Ufficio

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con garage e giardino

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: 02

Corpo: Ufficio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO



4. Creditori Iscritti

Bene: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con garage e giardino

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Lotto: 02

Corpo: Ufficio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con garage e giardino

Comproprietari: Nessuno

Lotto: 02

Corpo: Ufficio

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con garage e giardino

Misure Penali: NO

Lotto: 02

Corpo: Ufficio

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Corpo: Civile abitazione con garage e giardino

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: 02

Corpo: Ufficio

Continuità delle trascrizioni: SI



8. Prezzo

Bene: Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54033

Lotto: 01

Prezzo da libero: € 291.248,50

Prezzo arrotondato: € 290.000,00

Lotto: 02

Prezzo da libero: € 115.081,00

Prezzo arrotondato: € 115.000,00



Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Massa**
Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza

Lotto: 01

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Civile abitazione con garage e giardino.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Massa, Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenza

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Civile abitazione con giardino, foglio 68, particella 478, subalterno 32, indirizzo via Alessandro D'Ancona 3, piano S1 - T - 1, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 134 mq, rendita € 787,60

Derivante da: Variazione del 09-11-2015

Confini: subalterni mappale 478

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 68, particella 478, subalterno 15, indirizzo via Alessandro D'Ancona 3, piano S1, comune Massa, categoria c/6, classe 9, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 81,81

Derivante da: Variazione del 09-11-2015

Confini: particelle confinanti del mappale 478

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le planimetrie catastali dell'abitazione riportano alcune difformità rispetto allo stato di fatto, in particolare manca la rappresentazione del sottotetto e la planimetria del piano seminterrato è difforme rispetto a quanto rilevato. A piano primo non è rappresentata la scala a chiocciola che conduce al sottotetto.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: diversa rappresentazione grafica rispetto allo stato rilevato.

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: non conforme

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

NO



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Massa è un comune italiano di 68.982 abitanti, capoluogo della provincia di Massa-Carrara in Toscana. Fu capitale del Ducato di Massa e Carrara, periodo nel quale la città raggiunse il suo massimo splendore, nel 1829 la città passò ai duchi di Modena della famiglia degli Este d'Austria e nel 1859 si unì al Regno di Sardegna. La Città di Massa ha una storia che si perde nei secoli, anche se probabilmente conosce il periodo di massimo splendore nel Medioevo. La storia di Massa, nel recente passato, si è indissolubilmente intrecciata con l'adiacente Carrara, cittadina Toscana con la quale ha, da decenni, forti legami. Il comune di Massa ha avuto una forte espansione urbanistica con conseguente aumento della popolazione dal dopo guerra. In origine il borgo di Bagnara, così chiamato dalle tante fonti d'acqua presenti nel territorio, era un piccolo paese che si sviluppava attorno alla Pieve di San Pietro, ora non più esistente, nella valle del Frigido, fiume così chiamato già in epoca romana a causa della freddezza delle sue acque. Massa oggi è una città della Toscana nord-occidentale, situata allo sbocco della valle del Frigido, a 65 m sul livello del mare alle falde occidentali delle Alpi Apuane, a circa 5 km dal mare (mar Tirreno), sulle quali si sviluppano caratteristici borghi di montagna. La città è sovrastata da un colle sulla cui sommità si erge il castello Malaspina che domina tutta la piana circostante. Il territorio comunale ha un'altitudine minima pari al livello del mare ed un'altitudine massima di 1 891 m sul Monte Tambura. Massa si estende su una pianura alluvionale ma la parte più estesa del territorio è montana. Oggi conta una popolazione di 70 973 abitanti (31 dicembre 2011). La maggior parte degli abitanti vivono nella parte pianeggiante del comune.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, chiesa, municipio, scuole

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Massa.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di [REDACTED] Derivate da: [REDACTED] Importo ipoteca: € 300.000; Importo capitale: € 150.000 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 23/03/2005 ai nn. 2849/530 ; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED] Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 150.000 ; Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 04/08/2016 ai nn. 7247/993 ; Note: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 28/11/2016 ai nn. 10825/7842; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

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: Euro 450,00 circa

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 1.873,75

Millesimi di proprietà: Non reperito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto non è possibile, non è installata nessuna attrezzatura come montascale, ascensori, montacarichi idonei per raggiungere tutti gli ambienti dei beni de quibus.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ne sono stati rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata reperita documentazione inerente attestazione energetiche in corso di validità sul bene de quo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne sono stati rilevati

Avvertenze ulteriori: Non ne sono state rilevate

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di Costruttore.

Note: relativo F: 68, Mapp: 478

Titolare/Proprietario: [REDACTED]. In forza di atto di compravendita.

Note: relativo F: 68, Mapp: 478

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9812067 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di Fabbricato per civile abitazione con 11 appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/03/1999

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Irregolarità a piano seminterrato: diversa distribuzione interna, modifiche strutturali

Piano Primo: installazione scala interna per collegamento a piano sottotetto

Regolarizzabili mediante: Pratica Genio Civile e Accertamento conformità in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Parti strutturali, scala interna

spese tecniche: € 3.000,00



sanzioni stimate: € 3.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note sulla conformità edilizia: non conforme

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Nessuna.

Note generali sulla conformità: conforme**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Civile abitazione con garage e giardino**

Civile Abitazione con giardino e garage a Massa, via Francesco D'Ancona nr. 3.

Il bene fa parte di un complesso edificato nei primi anni 2000 composto da unità immobiliari di simile tipologia e grandezza. Il condominio si trova in area semicentrale, in area collinare alle spalle del centro città. Nell'area si trovano parcheggi pubblici gratuiti.

Il complesso è strutturato su due livelli principali: interrato e fuori terra, nel primo troviamo i garage privati collegati verticalmente al piano delle unità immobiliari. L'accesso sia carrabile che perdonabile avviene da via Francesco D'Ancona.

Nell'insieme l'estetica del nucleo edificato, il suo posizionamento e la tipologia lo rendono gradevole e di buona appetibilità commerciale.

Il grado di finitura esterno dei corpi di fabbrica e di medio livello con elementi decorativi di pregio come marmi e cotto toscano, anche l'arredo verde è ben studiato e inserito correttamente ai fini di donare un impatto gradevole a tutto il manufatto.

La civile abitazione oggetto di pignoramento è distribuita su quattro livelli così suddivisi: Piano seminterrato, piano terra, piano primo e sottotetto per un totale di circa 76 mq calpestatili al netto di sottotetto, can-



Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone****Impianti:**

Antenna collettiva

tipologia: **rettilenea** condizioni: **buone**

Citofonico

tipologia: **audio** condizioni: **buone**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **buone**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** condizioni: **buone**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **buone****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gas con caldaia
Stato impianto	buono
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI



Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	75,00	1,24	93,08
Cantina	sup lorda di pavimento	50,00	1,20	60,00
BOX	sup reale netta	18,00	1,26	22,68
Terrazzi	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
corte	sup reale netta	55,00	1,00	55,00
sottotetto	sup lorda di pavimento	9,00	1,23	11,07
		218,00		252,83

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Civile abitazione

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1700

Valore di mercato max (€/mq): 2500



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

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune di Massa;

Altre fonti di informazione: Annunci Online, Aste online di beni assimilabili.

8.3 Valutazione corpi:**Civile abitazione con garage e giardino. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	93,08	€ 2.000,00	€ 186.150,00
Cantina	60,00	€ 950,00	€ 57.000,00
BOX	22,68	€ 950,00	€ 21.546,00
Terrazzi	11,00	€ 750,00	€ 8.250,00
corte	55,00	€ 300,00	€ 16.500,00
sottotetto	11,07	€ 750,00	€ 8.302,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 297.748,50
Valore corpo			€ 297.748,50
Valore complessivo intero			€ 297.748,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 297.748,50



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Civile abitazione con garage e giardino	Abitazione di tipo civile [A2]	252,83	€ 297.748,50	€ 297.748,50

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il garage può essere venduto singolarmente rispetto all'abitazione se si rendesse necessario.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 291.248,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato: € 290.000,00

Lotto: 02

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Massa, Via Alessandro D'Ancona 3 e Via Massa Avenida

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ - Piena proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: ██████████, foglio 112, particella 173, subalterno 37, indirizzo via Pietro Tacca 12, piano Terra, comune Massa, categoria A/10, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie 66 mq, rendita € 1622,19

Derivante da: Variazione del 09-11-2015

Confini: subalterni mappale 173

Note sulla conformità catastale: conforme

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

NO



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Massa è un comune italiano di 68.982 abitanti, capoluogo della provincia di Massa-Carrara in Toscana. Fu capitale del Ducato di Massa e Carrara, periodo nel quale la città raggiunse il suo massimo splendore, nel 1829 la città passò ai duchi di Modena della famiglia degli Este d'Austria e nel 1859 si unì al Regno di Sardegna. La Città di Massa ha una storia che si perde nei secoli, anche se probabilmente conosce il periodo di massimo splendore nel Medioevo. La storia di Massa, nel recente passato, si è indissolubilmente intrecciata con l'adiacente Carrara, cittadina Toscana con la quale ha, da decenni, forti legami. Il comune di Massa ha avuto una forte espansione urbanistica con conseguente aumento della popolazione dal dopoguerra. In origine il borgo di Bagnara, così chiamato dalle tante fonti d'acqua presenti nel territorio, era un piccolo paese che si sviluppava attorno alla Pieve di San Pietro, ora non più esistente, nella valle del Frigido, fiume così chiamato già in epoca romana a causa della freddezza delle sue acque. Massa oggi è una città della Toscana nord-occidentale, situata allo sbocco della valle del Frigido, a 65 m sul livello del mare alle falde occidentali delle Alpi Apuane, a circa 5 km dal mare (mar Tirreno), sulle quali si sviluppano caratteristici borghi di montagna. La città è sovrastata da un colle sulla cui sommità si erge il castello Malaspina che domina tutta la piana circostante. Il territorio comunale ha un'altitudine minima pari al livello del mare ed un'altitudine massima di 1 891 m sul Monte Tambura. Massa si estende su una pianura alluvionale ma la parte più estesa del territorio è montana. Oggi conta una popolazione di 70 973 abitanti (31 dicembre 2011). La maggior parte degli abitanti vivono nella parte pianeggiante del comune.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato, chiesa, municipio, scuole

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali

Importanti centri limitrofi: Massa.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Centro Storico di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritto/trascritto a in data 28/11/2016 ai nn. 10825/7842; Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro..

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 [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 130.000; Importo capitale: € 65.000 ;
Iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 02/11/2012 ai nn. 8980/1046 ; Note: Allo
stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancella-
zioni e/o restrizioni perché dipendenti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di mas-
sima salvo variazioni future i costi sono riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e
giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria
200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Imposta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35
euro. Pignoramenti: 294 Euro.

- Ipoteca giudiziale annotata; A favore di [REDACTED]
[REDACTED]; Importo ipoteca: € 150.000; Importo capitale: € 150.000
in data 04/08/2016 ai nn. 7247/993 ; Note: Allo stato attuale non è possibile quanti-
ficare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni perché dipen-
denti dal prezzo di aggiudicazione. In linea di massima salvo variazioni future i costi sono
riportati nel seguente modo. Iscrizioni legali e giudiziali: imposta ipotecaria 0.5% del
valore. Per le trascrizioni: imposta ipotecaria 200 euro. Tassa ipotecaria 35 euro. Im-
posta di bollo 59 euro. Ipoteca Volontaria: 35 euro. Pignoramenti: 294 Euro.

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

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: non reperite

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non reperite

Millesimi di proprietà: non reperite

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'accesso per soggetti diversamente abili allo stato di fatto è possibile tranne per la cantina posta a piano interrato

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non ne sono stati rilevati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non è stata reperita documentazione inerente attestazione energetiche in corso di validità sul bene de quo.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non ne sono stati rilevati

Avvertenze ulteriori: Non ne sono state rilevate

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di Costruttore.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di fusione di società per incorporazione.

Titolare/Proprietario: [REDACTED] In forza di atto di compravendita.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 9301020

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione centro direzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 12/01/1993 al n. di prot. 695

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Note sulla conformità edilizia: conforme



7.2 Conformità urbanistica:**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note generali sulla conformità: conforme**Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto Ufficio**

Il bene oggetto di pignoramento è una unità immobiliare ad uso ufficio con cantina a Massa in via Massa Avenza in zona direzionale C.Z.I.A.

L'immobile fa parte di un complesso misto uffici/commerciale in zona strategica poiché vicino all'imbocco dell'autostrada e con aree di sosta limitrofi di facile accesso.

Il blocco edilizio è stato costruito nei primi anni '90 e presenta un'architettura semplice ma riconoscibile nel suo ritmo ordinato di vuoti e chiusi.

Il bene de quibus è un locale ad uso ufficio suddiviso internamente in: ingresso, corridoio distributivo, 3 uffici, bagno con antibagno.

L'accesso avviene da ballatoio esterno non coperto raggiungibile sia mediante corpo scala che ascensore.

Il grado di finitura interno è di basso livello ma lo stato manutentivo è buono e con piccoli interventi (sostituzione impianto condizionamento, tinteggiature) lo si potrebbe rendere da subito abitabile.

Il bene ha una superficie calpestabile di circa 59 mq ed è completato da una cantina a piano interrato di circa 3,5 mq.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████████ Piena proprietà

Superficie complessiva di circa mq **61,00**

E' posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: ante 1993

L'edificio è stato ristrutturato nel: mai stato ristrutturato

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70 ufficio e 2.45 cantina

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



Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali dei beni de quibus sono buone

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

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: coibentato internamente rivestimento: intonacato a civile condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
-----------	--

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ante 1993
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO



Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio	sup lorda di pavimento	58,00	1,21	70,18
Cantina	sup lorda di pavimento	3,00	1,33	3,99
		61,00		74,17

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 semestre 2017

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 2200

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

Allo scopo di raggiungere una più precisa quantificazione del più probabile valore del bene, lo scrivente ritiene di doverlo stimare con il metodo di comparazione (metodo sintetico) che prevede la valutazione per analogia con il prezzo di mercato dei beni simili, ciò presuppone l'applicabilità del "principio di ordinarietà", ovvero la riconducibilità dei beni in oggetto ad una determinata tipologia di beni, di cui sia peraltro nota una scala di mercato.

Questo metodo risulta particolarmente valido per il caso in esame, in quanto si tratta di tipologia immobiliare diffusa nella zona, per cui è stato possibile rilevare, tramite un'indagine sui beni simili, quali siano i prezzi di mercato attuali. Non si ritiene di dover utilizzare altre procedure estimative in quanto non compatibili con il caso in esame.

Entrando nel merito della valutazione mediante il metodo di comparazione, nell'attribuire il valore unitario riferito al metro quadrato di superficie commerciale (le misurazioni vanno fatte comprendendo tutti i muri divisorii interni, l'intero spessore dei muri d'ambito esterni e metà spessore dei muri di confine con altre unità immobiliari o con parti comuni interne dell'edificio) si terrà conto delle caratteristiche estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, collegamenti con mezzi pubblici, la presenza di servizi pubblici, collegamenti stradali, negozi alimentari ecc.) e delle caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile (quali destinazione d'uso, tipologia edilizia, dotazione di impianti, finiture esterne, finiture interne, stato di conservazione del bene oggetto di stima, posto auto, caratteristiche distributive ecc.).

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;



Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari nel Comune di Massa;

Altre fonti di informazione: Annunci Online, Aste online di beni assimilabili.

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	70,18	€ 1.600,00	€ 112.288,00
Cantina	3,99	€ 700,00	€ 2.793,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.081,00
Valore corpo			€ 115.081,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 115.081,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 115.081,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio	Uffici e studi privati [A10]	74,17	€ 115.081,00	€ 115.081,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Giudizio di comoda divisibilità: non divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 115.081,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" arrotondato:	€ 115.000,00

Allegati

- ALLEGATO 1 - Fotografie
- ALLEGATO 2 - Planimetria
- ALLEGATO 3 - Catastali
- ALLEGATO 4 - Conservatoria
- ALLEGATO 5 - Progetti depositati in Comune

Data generazione:
07-11-2017

L'Esperto alla stima
Francesco Mottini

