
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **89/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: **25 luglio 2018**

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

Custode Giudiziario: **Stefano Di Nubila**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1
Porzione di fabbricato ad uso direzionale/studi medici

Esperto alla stima: **Geom. Luigi Chioni**
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: *Viale Giuseppe Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi*
Telefono: *0584 752173*
Fax: *0584 1848326*
Email: *luigichioni@gmail.com*
Pec: *luigi.chioni@geopec.it*

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Pellegrini 13/A - zona stazione ferroviaria di Massa Centro - Massa (MS) - 54100

Lotto: 1 Unico

Corpo: Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici

Categoria: Uffici e studi privati [A10]

OMISSIS foglio 116, particella 238, subalterno 36, *scheda catastale MS77804 del 29/07/2010, indirizzo Via Pietro Pellegrini n. 13/A, piano T-1, comune Massa, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 164 mq, rendita € 2.677,31.*

2. Stato di possesso

Bene: Via Pellegrini 13 - Massa zona stazione ferroviaria di Massa Centro - Massa (MS) 54100

Lotto: 1 Unico

Corpo: Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici

Possesso: Occupato da nr. 8 medici in forza di altrettanti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Carrara nell'anno 2018 successivi al pignoramento (allegati).

Per maggiori informazioni si rimanda al seguente **cap.3 Stato di Possesso**, dove sono riportati tutti i contratti stipulati, la tipologia, la scadenza e le rispettive condizioni.

Si precisa inoltre che, la farmacia al piano terra occupa senza titolo: (i) sia il parcheggio all'interno della corte di pertinenza; (ii) sia il vano ripostiglio ricavato dalla chiusura abusiva del sottoscala.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Pellegrini 13 - Massa zona stazione ferroviaria di Massa Centro - Massa (MS) 54100

Lotto: 1 Unico

Corpo: Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO. Il bene è posto al piano primo accessibile solamente tramite scala in muratura priva di servoscala.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Pellegrini 13 - Massa zona stazione ferroviaria di Massa Centro - Massa (MS) 54100

Lotto: 1 Unico

Corpo: Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici

Creditori Iscritti:

- OMISSIS;

- OMISSIS.

5. Comproprietari

Beni: Via Pellegrini 13 - Massa centro vicinanze stazione ferroviaria - Massa (MS) - 54100

Lotto: 1 Unico

Corpo: Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Pellegrini 13 - Massa centro vicinanze stazione ferroviaria - Massa (MS) - 54100

Lotto: 1 Unico

Corpo: Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni**Bene:** Via Pellegrini 13 - Massa centro vicinanze stazione ferroviaria - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 1 Unico**Corpo:** Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici**Continuità delle trascrizioni:** SI**8. Prezzo****Bene:** Via Pellegrini 13 - Massa centro vicinanze stazione ferroviaria - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 1 Unico**Prezzo da libero:** € 269.380,00**Prezzo da occupato:** € 255.911,00

Beni in Massa (MS)
Località Massa
Vicinanze stazione ferroviaria di Massa Centro
Via Pellegrini 13/A

Lotto: 1 - Porzione di fabbricato ad uso direzionale/studi mediciLa 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:** Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici.**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione:**

Massa semicentrale - vicinanze stazione ferroviaria di Massa Centro, Via Pellegrini 13/A.

Note: La porzione di fabbricato in questione è posta al piano primo a cui è annessa anche una piccola corte al piano terra comprensiva di posto auto esclusivo. Il fondo commerciale sottostante il bene pignorato, è occupato da una farmacia.Quota e tipologia del diritto:**1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà -**Eventuali comproprietari: **Nessuno**Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: **OMISSIS**Riferimenti catastali: foglio 116, particella 238, subalterno 36, scheda catastale MS77804 del 29/07/2010, indirizzo Via Pietro Pellegrini n. 13/A, piano T-1, comune Massa, categoria A/10, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 164 mq, rendita € 2.677,31.Confini: Confinante con i subalterni 9 e 33, e con affaccio sul subalterno 1 per due lati.Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Realizzazione di vano ripostiglio al piano terra (sottoscala).

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale DOCFA (il ripostiglio al piano terra non è sanabile e deve essere demolito)

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni
 Pratica DOCFA: € 500,00
 Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: **La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto**

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

NO

Note: Il bene non è divisibile

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona **semicentrale** posta a circa 1,5 km sia dal mare che dal centro di Massa. Nelle immediate vicinanze del bene pignorato, sono ubicati sia la *casa di reclusione di Massa* che la *stazione ferroviaria di Massa Centro*.

Il bene fa parte di una palazzina denominata "*Condominio i Cipressi*" ed al piano terra sottostante è ubicata la farmacia **OMISSIS**. Sul lato opposto di via Pellegrini, sono presenti condomini ad uso residenziale/commerciale/direzionale dove si svolgono attività tipo minimarket, ristoranti, vendita al dettaglio (*Vedi aerofoto documentazione fotografica allegata*).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico sostenuto con parcheggi con parcheggio.

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

Servizi offerti dalla zona: Stazione ferroviaria di Massa – servizi autobus.

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale.

Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Forte dei Marmi, Pietrasanta, Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Versilia, parco apuane.

Attrazioni storiche: Centro di Massa.

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Massa 300 mt, Casello autostradale di Massa 3 km, Casello autostradale Versilia 9 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Come premesso, l'unità immobiliare pignorata è adibita a centro medico, nel quale sono stati ricavati 6 vani ad uso studio medico privato, una sala d'attesa comune, doppi servizi oltre accessori, per lo svolgimento della professione medica.

Attualmente sono **registrati** presso l'Agenzia delle Entrate di Carrara nr. **8 contratti di locazione ad uso commerciale**, ciascuno per un importo annuo circa *Euro 4.200,00 + Iva*, per un totale complessivo annuo di circa *Euro 33.600,00 + iva*.

Dalla documentazione reperita ed *allegata alla presente* si evince che, l'OMISSIS ha locato ad otto medici, una porzione per ciascuno del bene oggetto di pignoramento, in modo che (come riportato nei contratti), ciascun dottore ha la disponibilità di uno studio medico attrezzato ed arredato per lo svolgimento della propria attività professionale.

Tutti e otto i contratti citati (allegati alla presente perizia) sono stati registrati successivamente alla data di pignoramento, più precisamente *stipulati* in data 10/03/2018 e *registrati* il **09/04/2018** presso l'Agenzia delle Entrate di Carrara serie 3T ai nn. 1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137;

Si precisa inoltre che, la farmacia al piano terra **occupata senza titolo:** (i) sia il parcheggio all'interno della corte di pertinenza; (ii) sia il vano ripostiglio ricavato dalla chiusura abusiva del sottoscala.

Premesso quanto sopra, si riportano nel dettaglio i dati dei singoli contratti stipulati nel 2018 (tutti successivi alla data del pignoramento):

- 1) Contratto di locazione commerciale
 Conduttore: **OMISSIS**

Registrato a **Carrara** il **09/04/2018** serie **3T n.1135**

Tipologia contratto: **6 + 6,**

Prima scadenza: **09/03/2024**

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno *sei mesi prima* della scadenza): **09/09/2023**

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.va.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

2) Contratto di locazione commerciale

Conduttore: **OMISSIS**

Registrato a **Carrara** il **09/04/2018** serie **3T n.1137**

Tipologia contratto: **6 + 6,**

Prima scadenza: **09/03/2024**

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno *sei mesi prima* della scadenza): **09/09/2023**

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.va.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

3) Contratto di locazione commerciale

Conduttore: **OMISSIS**

Registrato a **Carrara** il **09/04/2018** serie **3T n.1136**

Tipologia contratto: **6 + 6,**

Prima scadenza: **09/03/2024**

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno *sei mesi prima* della scadenza): **09/09/2023**

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.va.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

4) **Contratto di locazione commerciale**

Conduttore: █████ OMISSIS

Registrato a Carrara il 09/04/2018 serie 3T n.1130

Tipologia contratto: 6 + 6,

Prima scadenza: 09/03/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno sei mesi prima della scadenza): 09/09/2023

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.v.a.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

5) **Contratto di locazione commerciale**

Conduttore: █████ OMISSIS

Registrato a Carrara il 09/04/2018 serie 3T n.1132

Tipologia contratto: 6 + 6,

Prima scadenza: 09/03/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno sei mesi prima della scadenza): 09/09/2023

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.v.a.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

6) **Contratto di locazione commerciale**

Conduttore: █████ OMISSIS

Registrato a Carrara il 09/04/2018 serie 3T n.1134

Tipologia contratto: 6 + 6,

Prima scadenza: 09/03/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno sei mesi prima della scadenza): 09/09/2023

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.va.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

7) Contratto di locazione commerciale

Conduttore: ██████████ OMISSIS

Registrato a Carrara il 09/04/2018 serie 3T n.1133

Tipologia contratto: 6 + 6,

Prima scadenza: 09/03/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno sei mesi prima della scadenza): 09/09/2023

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.va.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

8) Contratto di locazione commerciale

Conduttore: ██████████ OMISSIS

Registrato a Carrara il 09/04/2018 serie 3T n.1131

Tipologia contratto: 6 + 6,

Prima scadenza: 09/03/2024

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto (almeno sei mesi prima della scadenza): 09/09/2023

Note:

Il contratto di locazione è stato stipulato in data 10/03/2018 per l'importo di Euro 150,00 con cadenza mensile per un totale di Euro 1.800,00 annui (oltre I.va.).

Decorso i primi sei anni, con inizio dal 10/03/2018 e scadenza il giorno 09/03/2024, il contratto si rinnoverà per un periodo di altre sei anni. Alla seconda scadenza del contratto (09-03-2030), ciascuna delle parti avrà la facoltà di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza.

Il canone di locazione di circa Euro 1.800,00 + Iva annui, **non è considerato vile** ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. in considerazione del fatto che si tratta dell'affitto di una porzione di immobile e per il quale viene corrisposta la quota pari ad 1/8 (un ottavo) del canone totale che complessivamente ammonta a circa Euro 14.400,00 + iva annui.

A perfezionamento il C.T.U. precisa inoltre che:

- per sei medici su otto, che ancora oggi occupano gli studi, i rapporti di locazione con l'OMISSIS hanno avuto inizio dal **2012** in forza di contratti regolarmente registrati in data 24/01/2012 serie 3T ai nn. 284-291-289-277-281-280 (*allegati*).
- Il contratto registrato nel 2018 al n.1133, nel 2012 non era ancora stato stipulato (il primo contratto di locazione col █████. OMISSIS è stato registrato il 20/10/2016 serie 3T n. 3318 - *allegato*).
- Il contratto registrato nel 2018 al n.1137, nel 2012 non era ancora stato stipulato (il primo contratto di locazione con la █████ OMISSIS è quello del 2018 - *allegato*).
- Nell'anno **2016** è stato **notificato atto di pignoramento dei canoni presso terzi, a favore della OMISSIS** (*parte procedente anche nella procedura esecutiva in questione*).
- Nell'anno **2017** le locazioni stipulate nel 2012 e quella del 2016, hanno avuto una diminuzione del canone, variazioni registrate presso l'Agenzia delle Entrate di Carrara in data 14/06/2017 ai nn. 895/896/897/898/899/900/901/902 (*allegate*).
- I contratti di affitto sopra citati, stipulati sia nel 2012 che nel 2016 **non hanno avuto un tacito rinnovo. I rapporti di locazione in essere, tra l'OMISSIS ed i rispettivi medici conduttori, come già ampiamente descritto sono stati tutti rinnovati nel 2018 con la stipula di nuovi contratti.**

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 OMISSIS

contro OMISSIS;

Derivante da: Ipoteca volontaria;

Importo ipoteca: € 640.000,00;

Importo capitale: € 320.000,00 ;

A rogito di Notaio Luciano Petrillo (MS) in data 04/08/2010 ai nn. 2373/1603;

Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 09/08/2010 ai nn. 7773/1413

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di OMISSIS

contro OMISSIS;

Derivante da: Verbale pignoramento immobili ;

A rogito di Ufficiale Giudiziario di Massa in data 08/06/2017 ai nn. 1738

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 17/07/2017 ai nn. 6387/4583;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

a rogito di Notaio Luciano Petrillo di Massa (*allegato*), stipulato in data 04/08/2010, ai nn. 2372/1602;
 registrato a Massa-Carrara, in data 06/08/2010, ai nn. 4593/1T;
 trascritto a Massa-Carrara, in data 06/08/2010, ai nn. 7744/5221.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1

Numero pratica: C.E. 90-11-38

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: *Costruzione fabbricato civile abitazione previa demolizione di fabbricato esistente*

Oggetto: **nuova costruzione**

Presentazione in data 07/04/1990 al n. di prot. 9601

Rilascio in data 23/04/1991 al n. di prot. 90-11-38

2

Numero pratica: C.E. 93-5129 (*allegata*)

Intestazione: OMISSIS - ██████████

Tipo pratica: **Concessione Edilizia** (*variante in Corso d'opera alla C.E. 90-11-38*)

Per lavori: *Costruzione fabbricato per appartamenti ed uffici*

Oggetto: **variante in corso d'opera**

Presentazione in data 31/05/1993 al n. di prot. 15281

Rilascio in data 08/04/1994 al n. di prot. 93-5129

Abitabilità/agibilità in data 19/10/1994 al n. di prot. 38 (*allegata alla documentazione*)

3

Numero pratica: **Denuncia di Inizio Attivita' 63601/2010** (*allegata*)

Intestazione: OMISSIS

successivamente *volturata* in data 10/09/2010 alla Società OMISSIS

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività obbligatoria**

Per lavori: *Realizzazione di opere e lavori interni ed esterni, nonché alla fusione di due esistenti u.i.u. in una unica.*

Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente**

Presentazione in data 24/06/2010 al n. di prot. 32049

Rilascio al n. di prot. 63601

NOTE: **Lavori ultimati in data 01-10-2010** come da **Comunicazione di fine lavori prot.57672 del 09/12/2010 - Certificato di collaudo prot. 57673 del 09/12/2010**

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) **Realizzazione di muretto a divisione dell'area esterna di proprietà al piano terra.**
Tale opera consiste nella realizzazione di una divisione in muratura, che separa l'area adibita a parcheggio, dal passo pedonale d'accesso agli studi medici (vedi foto 22/23/24);
- 2) **Diversa distribuzione degli spazi interni,** a seguito di demolizione e ricostruzione pareti divisorie che non riguardano parti strutturali dell'edificio (*vedi tav.1 allegata, redatta dal C.T.U. dove è stato riportato lo stato legittimo, lo stato di fatto e lo stato sovrapposto*);
- 3) **Mancata realizzazione del parapetto** al balcone lato Carrara, *in difformità* alla D.I.A. 63601/2010 (*vedi foto 21 e planimetria dello stato di fatto tav.2 allegata*);
- 4) **Mancata realizzazione di schermatura delle unità esterne degli impianti di climatizzazione** (*foto 21*) *in difformità* al vigente art. 40 del Regolamento Edilizio Comunale, che prevede la possibilità di installare su balconi, terrazze di copertura, pensiline le unità esterne degli impianti di climatizzazione purché siano schermate in modo da renderle del tutto invisibili dalle pubbliche vie

o piazze;

- 5) **Presenza di barriere architettoniche**, consistenti nella scala esterna in muratura priva di servoscala, che rende inaccessibile gli studi medici da parte dei soggetti diversamente abili (*foto 25*).

Regolarizzabili mediante:

- **C.I.L.A.** - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata con pagamento sanzione pecuniaria per omessa comunicazione (€uro 1.000,00);
- **Opere di Ripristino.**

Descrizione delle opere da sanare:

- 1) Realizzazione muretto a divisione dell'area esterna di proprietà al piano terra;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni che non riguardano le parti strutturali dell'edificio;
- 3) Messa in pristino del parapetto al balcone lato Carrara e schermatura delle unità esterne degli impianti di climatizzazione come da DIA 63601/2010;
- 4) Eliminazione delle barriere architettoniche mediante installazione servoscala.

Diritti di segreteria: € 65,00

Sanzione pecuniaria per omessa comunicazione di inizio lavori: € 1.000,00

Spese redazione e presentazione pratica urbanistica: € 2.000,00

Messa in pristino del parapetto e schermatura come da DIA 63601/2010: € 3.200,00

Abbattimento barriere architettoniche mediante fornitura e montaggio servoscala: € 5.500,00

Oneri Totali: € 11.765,00

Note

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.): Per la documentazione da presentare si rimanda ai moduli unificati regionali (CIL e CILA) scaricabili dal sito della Regione Toscana o del Comune di Massa.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Giunta regionale con deliberazione n. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Ristrutturazione alberghiera (in parte), Espansione semiestensiva C/3 (in parte)
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	C.C. n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città Diffusa a media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Art. 30 NTA del R.U. (Città Diffusa a media e bassa densità)
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:	SI
Note:	Vedi art. 30 NTA del Regolamento Urbanistico

Note sulla conformità urbanistica

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) **Realizzazione volume in ampliamento ad uso ripostiglio al Piano terra** (*vedi foto 25 e 26*).
Trattasi di tamponatura in muratura del vano sottoscala insistente sull'area di proprietà per la realizzazione di un **vano ripostiglio attualmente in uso da parte della farmacia al piano terra.**

Regolarizzabili mediante: Demolizione totale dell'abuso

Descrizione delle opere da sanare: Demolizione pareti e ripristino sottoscala esterno.

Opere di demolizione e ripristino: € 4.040,00

Spese di sanatoria presunte: € 4.040,00

Note:

L'abuso non è sanabile in quanto non rispetta le distanze minime dai confini e dalle vedute.

Il C.T.U. non esclude nemmeno che l'abuso sia difforme ai parametri urbanistici di edificabilità del lotto (per accertare tale ipotesi, è necessaria una verifica approfondita sull'intero condominio. Poiché l'abuso è comunque non sanabile per il mancato rispetto delle distanze, il C.T.U. non ritiene necessaria la verifica sull'intero condominio, per l'accertamento di un possibile volume residuo non edificato).

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]**

di cui al punto **Porzione di fabbricato ad uso ufficio**

Porzione di fabbricato ad uso studio medico, sito a Massa, Via Pellegrini 13/A, piano primo con annessa corte e parcheggio esclusivo al piano terra. L'unità immobiliare in questione è composta da n. 6 distinti vani adibiti a studi medici (6 vani di superficie netta variabile dal più piccolo di mq.10,65 al più grande di mq.17,40), sala d'attesa di mq. 23,50, doppi servizi di cui uno per disabili di mq. 3,45 e l'altro di mq. 3,10, antibagno di mq. 2,95, ingresso di mq. 10,30, zona ricezione/segreteria di mq. 8,50 e tre balconi a livello.

Rispetto all'edificio, l'unità pignorata fa parte della porzione di testa lato mare, che affaccia direttamente su Via Pellegrini, proprio sopra la farmacia del **OMISSIS**.

I. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà -

*Superficie complessiva di circa mq **225,00***

*E' posto al piano: **Primo e corte al piano terra***

*L'edificio è stato costruito nel: **1994***

*L'unità pignorata è stata ristrutturata nel: **2010** (in forza della **DIA 63601/2010**)*

*ha un'altezza utile interna di circa m. **270***

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: **buono***

Condizioni generali dell'immobile: Il condominio "I Cipressi" di cui fa parte anche l'unità pignorata è in stato realizzato negli anni a cavallo tra il 1991 ed il 1994. Ad oggi il condominio, sviluppato su tre piani di cui due fuori terra ed uno interrato, è composto da 8 appartamenti, un ufficio ed un negozio.

La costruzione, vista dall'esterno, si presenta ben conservata ed in buono stato di manutenzione. Per quanto riguarda l'unità immobiliare pignorata ad uso ufficio/studio medico, esso deriva dall'unione di due unità che nel 2010 sono state fuse in una unica creando appunto il subalterno 36 in questione.

Durante lo svolgimento di tali lavori, vennero rinnovati e ridistribuiti tutti gli ambienti interni ed i relativi impianti.

Gli studi medici sono tutti predisposti per Medici di base, con impianti semplici ed ordinari, in cui non è prevista né l'impiego, né l'uso di particolare attrezzatura ed impiantistica medica.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: Monocottura condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: elementi autobloccanti condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Pavimentazione esterna del parcheggio di pertinenza al piano terra
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: piastrelle di gres condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Scala esterna Note: scala esterna priva di servoscala (<i>vedi foto 25</i>)

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Si allega documentazione allegata alla DIA 63601/2010

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pompe di calore
Stato impianto	sufficiente
Potenza nominale	23,50
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Note	Si allega documentazione allegata alla DIA 63601/2010

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Si allega documentazione allegata alla DIA 63601/2010

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
---	----

Note generali impianti:

Come riferito dall'Amministratore di Condominio OMISSIS, il Garage non ha il CPI in quanto i garage sono inferiori a 9 e l'area è inferiore ai 300 mq.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50% e la corte esclusiva all'interno della recinzione al 10% per la sola parte pedonale. La porzione di corte adibita a parcheggio viene stimata a corpo come accessorio.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Ufficio/Studio medico	superf. esterna lorda	153,00	1,00	153,00
Balconi	superf. esterna lorda	22,00	0,50	11,00
Porzione di Corte ad uso pedonale (*)	superf. esterna lorda	50,00	0,10	5,00
		225,00		169,00

(*): La porzione di corte residua, ad uso parcheggio (non conteggiata nella tabella soprastante), viene stimata a parte, di seguito come accessorio.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

Valori relativi alla Agenzia del territorio:

Periodo: 2-2017

Zona: Massa-Semicentrale

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1400,00

Valore di mercato max (€/mq): 2100,00

Accessori

Parcheggio auto (foto 22 e 24)

Ubicazione: Piano **TERRA**

Composto da: **Posto auto scoperto**

Sviluppa una superficie complessiva di: **40 mq**

Valore a corpo: **€ 15.000,00**

Note: Sito all'interno della corte esclusiva recintata, il posto auto è ben delimitato. Ubicato in una posizione arretrata rispetto alla strada pubblica di Via Pellegrini rimane comodamente accessibile mediante cancello carrabile automatizzato (foto 22).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

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

minimo €/mq. 1.400,00
max €/mq. 2.100,00.

8 Valutazione corpi:

Porzione di fabbricato ad uso ufficio. Uffici e studi privati [A10] con annesso Parcheggio

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): € 321.100,00.

Destinazione	Sup. Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Ufficio/Studio medico	153,00	€ 1.900,00	€ 290.700,00
Balconi	11,00	€ 1.900,00	€ 20.900,00
Corte ad uso pedonale	5,00	€ 1.900,00	€ 9.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 321.100,00
Valore corpo			€ 321.100,00
Valore Accessori (posto auto)			€ 15.000,00
Valore complessivo intero			€ 336.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 336.100,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Sup. Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Porzione di fabbricato ad uso ufficio/studi medici	Uffici e studi privati [A10] con annesso Parcheggio	169,00	€ 336.100,00	€ 336.100,00

8 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%)	€ 50.415,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.305,00

8 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 269.380,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato" (Riduz del 5%):	€ 255.911,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 269.380,00

8 Regime fiscale della vendita:

Vendita soggetta ad I.v.a.

Data generazione:
12-06-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

Elenco degli allegati:

1. Estratto di Mappa Catastale;
2. Visura storica catastale;
3. Planimetria catastale in atti;
4. Elaborato planimetrico aggiornato;
5. Elenco subalterni aggiornato;
6. Documentazione fotografica + Tav. 3;
7. Tav.1 – Planimetrie redatte dal CTU con riportato lo stato legittimo, di fatto e sovrapposto;
8. Tav.2 – Planimetria redatta dal CTU dello stato di fatto con caratteristiche dei vani;
9. Tav.3 – Planimetria con riportati i punti di ripresa fotografici;
10. Concessione Edilizia 935129/1994 e parti della precedente CE 901138 del 1991;
11. Abitabilità 38/1994;
12. Denuncia di Inizio attività 63601 del 2010;
13. Contratti di locazione commerciale registrati nel 2018;
14. Contratti di locazione precedenti, registrati nel 2012/2016 e successiva variazione del 2017;
15. Visura camera di commercio esecutato;
16. Visura ipotecaria aggiornata;
17. Informazioni condominiali fornite dall'amministratore di condominio;
18. Computo metrico relativo alle opere di demolizione e ripristino del ripostiglio al piano terra.
19. Atto di provenienza

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni