

# **Tribunale di Massa**

## **PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BPER BANCA SPA**

contro:

**N.R.G. E.I. 41/2024**

data udienza: 12/03/25 ore 11.20

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. ALESSANDRO PELLEGRINI**

Custode Giudiziario: **Dott. GIUSEPPE PODESTÀ**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001**

**Lotto 002**

**Lotto 003**

**Esperto alla stima:** Ing. Ilaria Battistini

**Codice fiscale:** BTTLRI75E47E463I

**Studio in:** via Repubblica 69 bis - Aulla fraz. Albiano Magra


**Telefono:** 320 66 647 627

**Email:** ing.battistiniilaria@gmail.com

**Pec:** ilaria.battistini@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

BENE: via Vincenzo Giudice - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 

### 1 DATI CATASTALI



**Corpo:** A

**Categoria:** Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

foglio **80**, particella **139**, **subalterno 36**, indirizzo via Vincenzo Giudice n°3G, piano S1, comune Massa, categoria D/8, rendita € € 2.034,00

### 2 STATO DI POSSESSO

**Corpo:** A

**Possesso:** occupato da  

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

### 4 CREDITORI ISCRITTI

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA, COMITATO REGIONALE ANPAS TOSCANA ODV, ASSOCIAZIONE PUBBLICA ASSISTENZA CARRARA E SEZIONI ODV, AZIENDE FUNEBRI ASSOCIATE SRL

### 5 COMPROPRIETARI

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno


### 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** A



**Continuità delle trascrizioni:** SI

### 7 PREZZO

**Valore immobile:** € 183.000,00


**Lotto: 002 – Uffici** **1 DATI CATASTALI****Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

foglio **80**, particella **139**, subalterno **37**, indirizzo via Vincenzo Giudice n°3B, piano T, comune Massa, categoria A/10, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 114,00mq, rendita € 2.996,74



**2 STATO DI POSSESSO****Corpo:** A**Possesso:** occupato da  **3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA, COMITATO REGIONALE ANPAS TOSCANA ODV, ASSOCIAZIONE PUBBLICA ASSISTENZA CARRARA E SEZIONI ODV, AZIENDE FUNEBRI ASSOCIATE SRL

**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** A**Comproprietari:** nessuno**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI****Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**7 PREZZO****Valore immobile:** € 124.700,00

**Lotto: 003 – Uffici** **1 DATI CATASTALI****Corpo:** A**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

foglio **80**, particella **139**, subalterno **38**, indirizzo via Vincenzo Giudice n°3B, piano 1, comune Massa,  
categoria A/10, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie 235,00mq, rendita € 5.721,05

**2 STATO DI POSSESSO****Corpo:** A**Possesso:** occupato da  **3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA, COMITATO REGIONALE ANPAS TOSCANA  
ODV, ASSOCIAZIONE PUBBLICA ASSISTENZA CARRARA E SEZIONI ODV, AZIENDE FUNEBRI  
ASSOCIATE SRL

**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** A**Comproprietari:** nessuno**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI****Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI**7 PREZZO****Valore immobile:** € 219.000,00

**Beni in Massa (MS)**  
via Vincenzo Giudice n°5

**Lotto: 001**

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

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal notaio in Arcisate (VA), dott. Candore Carmelo. La Certificazione non è completa, non viene riportato l'atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; la sottoscritta, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici catastali ed alla Conservatoria, ha provveduto ad integrare con l'atto di provenienza che si allega alla presente.

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

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] sito in via Vincenzo Giudice**

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED],  
foglio 80, particella 139, subalterno 36, indirizzo via Vincenzo Giudice n°3G, piano S1,  
comune Massa, categoria D/8, rendita € 2.034,00

**Derivante da:**

-VARIAZIONE del 25/11/2019 pratica n.MS0046254 in atti dal 25/11/19 INTRODUZIONE DI  
ANNOTAZIONE

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2019 pratica n.MS0046233 in atti dal 22/11/19 -  
VARIAZIONE del 24/01/2019 pratica n.MS0003130 in atti dal 25/01/19 FUSIONE-AMPLIA-  
MENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI.

Immobili soppressi, originari del precedente: fg.80 mappale 139 sub.6-7-8-26-27

**Confini:**

l'immobile confina in parte (verso l'esterno) con i mappali 184, 138, 152 altra proprietà e in  
parte con vano scale condominiale e con il vano scale comune ai sub.36-37-38 (sub. 39 bcnc ai  
sub. 36, 67, 38)

**Nota:**

nella visura catastale viene riportato il civico 3G, sul posto non ci sono targhe che possano  
confermare il civico indicato. Si specifica che l'immobile ha più accessi, uno carrabile tramite  
una rampa posta alla destra dell'ingresso principale del condominio. Tramite la rampa si  
raggiunge il piano seminterrato con i relativi ingressi come meglio specificato nella  
planimetria. E' presente anche un altro accesso dal piano terra, posizionato a sinistra del  
palazzo, raggiungibile percorrendo, dalla via principale, un breve tratto pedonale. Tale portone  
riporta il civico n°5.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

la planimetria catastale è stata depositata nel 2019 ma risulta non rilasciabile perchè non rispondente allo stato di fatto.

E' necessario regolarizzare lo stato esistente presentando una nuova planimetria tramite il deposito di una pratica DOCFA di aggiornamento catastale.

Oneri professionali e diritti: € 1.000,00

Note: non si dichiara la conformità catastale

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

NO

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

L'immobile fa parte di un condominio che si trova nel centro città. Da esso sono facilmente raggiungibili tutti i servizi della città: scuole, supermercati, negozi, uffici postali, uffici comunali, etc.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (100m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara

Attrazioni paesaggistiche: litorale Marina di Massa

Attrazioni storiche: monumenti della città

Principali collegamenti pubblici: fermata 50m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED]

con contratto di locazione stipulato in data 22/09/2023. Il contratto è allegato alla presente.

Registrato presso Agenzia Entrate U.T. Massa il 27/09/2023 ai nn.836 serie 3

Tipologia contratto: 6+6

Prima scadenza 22 settembre 2029. Disdetta da comunicare con preavviso di mesi 12.

Nessun deposito cauzionale.

Il canone annuale è pari a € 18.000,00 da corrispondersi in rate mensili a partire dal 1 ottobre 2025; il contratto prevede che il conduttore, Pubblica Assistenza Carrara, debba provvedere all'esecuzione, entro il 22/09/25, di una serie di migliorie elencate nell'art.8 e nell'allegato C. In cambio, il locatore, Pubblica Assistenza Croce Bianca, riceverà il canone dal 1 ottobre 2025.

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

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

(vedi relazione allegata)

Note:

Si specifica che il contratto di locazione interessa tutti i locali di proprietà della [REDACTED] (identificati catastalmente con il sub.36 - piano seminterrato - lotto 1, sub.37 – piano terra - lotto 2, sub.38 – piano primo – lotto 3) tranne due locali del piano terra evidenziati nella planimetria allegata al contratto.

**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 **CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA** CF 00581810454 contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 826.000,00;  
Importo capitale: € 413.000,00; a rogito di Notaio in Massa Vigilar Rodolfo in data 11/03/2011 ai nn. 82734/5815; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/03/2011 ai nn. 2209/355;

Note:

l'ipoteca grava sui subalterni sub.6 - 7 - 8 - 26 e 27 del mappale 139. Tali sub. sono stati soppressi nel 2019 dando origine ai sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **COMITATO REGIONALE ANPAS TOSCANA ODV** cf 80032990485 contro [REDACTED];

Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di debito; Importo ipoteca: € 60.000,00;  
Importo capitale: € 42.900,00; a rogito di Notaio in Massa Davini Bertaccini Beatrice in data 08/08/2022 ai nn. 5007/3739; Iscritto/trascritto a Massa in data 08/08/2022 ai nn. 8468/1158;

Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **ASSOCIAZIONE PUBBLICA ASSISTENZA CARRARA E SEZIONI ODV** cf 00175620459 contro [REDACTED] [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 112.939,00 ;  
a rogito di Tribunale di Massa in data 28/06/2022 ai nn. 414/2022;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 09/08/2022 ai nn. 8480/1161;

Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3)

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **AZIENDE FUNEBRI ASSOCIATE SRL** cf 01343460117 con sede in Luni (SP) contro [REDACTED];

Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 28.952,00 ; A rogito di Tribunale della Spezia in data 21/11/2023 ai nn. 1320; Iscritto/trascritto a Massa in data 27/11/2023 ai nn. 11579/1174 ;

Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

Si precisa che nella nota il soggetto contro viene così indicato: [REDACTED]

[REDACTED] S con sede in Massa; il CF indicato è il medesimo della [REDACTED]



**4.2.2 Pignoramenti:**

- **Pignoramento** a favore di **BPER Banca Spa** contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento;

a rogito di UNEP del Tribunale di Massa in data 06/03/2024 ai nn. 458

iscritto/trascritto a Massa in data 05/04/2024 ai nn. 3123/2592;

il pignoramento interessa i subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

**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: € 1.830,00 (vedi nota sotto).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 550,00 (vedi nota sotto).

Millesimi di proprietà: 52.30 (vedi nota sotto).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

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

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

IMPORTANTE

Si evidenzia quanto segue:

i millesimi assegnati agli immobili di proprietà della [REDACTED] sono 156,92 e comprendono il sub.36 lotto 1, il sub.37- lotto 2 ed il sub.38-lotto 3. Non sono perciò disponibili i millesimi dei singoli subalterni e quindi dei singoli lotti di vendita.

In base a quanto riferito dall'amministratore, le spese ordinarie annue a carico della Croce Bianca ammontano ad € 5.500,00 mentre le spese insolute ammontano a complessivi € 1.660,00.

Non conoscendo i millesimi dei singoli lotti/subalterni, e' stato svolto un calcolo approssimativo dividendo i millesimi totali in tre parti uguali (156.92 millesimi diviso 3 sono pari a 52.30 millesimi per ciascun lotto); le spese ordinarie annue fornite dall'amministratore sono state quindi divise in tre parti (spese ordinarie annue per ciascun lotto: € 5.500,00/3 = € 1.830,00 arrotondato.; spese insolute per ciascun lotto € 1.660,00/3 = € 550,00 arrotondato.).

Per i motivi sopra esposti i conteggi sono da considerarsi del tutto indicativi. Le tabelle millesimali dovranno essere aggiornate suddividendo i millesimi di proprietà della [REDACTED] nca in tre parti da assegnare rispettivamente ai subalterni 36 (lotto 1) – 37 (lotto 2) – 38 (lotto 3).

Nota:

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 condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi 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:**

[REDACTED] di Massa proprietario ante ventennio ad oggi

In forza di *cessione di diritti* - a rogito di notaio in Massa Giorgio Guidoni, in data 29/03/1963, ai nn. 2085 ; trascritto a Massa, in data 02/04/1963, RG. 1220, RP 1090.

Nota 1:

[REDACTED] aveva, al momento dell'atto, la proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato. Il terreno, all'epoca, era censito come mappale 5011 sezione C. Con l'atto, la [REDACTED] si accorda con gli imprenditori fratelli Matteini sulla costruzione di un fabbricato con le seguenti caratteristiche:

parte 1- costituita dagli attuali sub.36-lotto 1, sub.37-lotto 2 e sub.38-lotto 3 progettata appositamente per ospitare la [REDACTED]. L'atto prevede la proprietà esclusiva di [REDACTED]

[REDACTED] tale porzione di fabbricato;

parte 2- costituita da appartamenti per civile abitazione, uffici, negozi e cantine (tutto ciò che rimane escluso dalla parte 1 come sopra descritta). L'atto prevede la proprietà esclusiva dei fratelli Matteini su tale porzione di fabbricato.

Nota 2:

L'atto riguarda tutti i lotti: sub.36-lotto 1, sub.37-lotto 2 e sub.38-lotto 3

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Premessa

Sono state eseguite approfondite ricerche presso gli archivi comunali con l'intento di ricostruire la storia del fabbricato dalla sua costruzione ad oggi. Il faldone del fabbricato si compone di molti fascicoli relativi ai vari progetti e varianti depositati nel corso degli anni. Purtroppo il materiale esaminato risulta in disordine e non è completo. Inoltre alcune pratiche, presenti nei registri, risultano al momento non reperibili (l'ufficio comunale preposto ha fornito la dichiarazione in merito alla non reperibilità delle pratiche edilizie).

Segue l'elenco delle pratiche edilizie rilevate:

**1. Prot. Archivio comunale 40.468 del 16/12/61**

Prot. Ufficio tecnico 7.491 del 16/12/1961 (vedi documento allegato)

Domanda di Licenza edilizia presentata [REDACTED]

Progetto ing Ezio Matteini, impresa Ettore Matteini e C snc

**2. LICENZA EDILIZIA 75/46 DEL 19/10/1962**

Fa riferimento alla domanda del 16/12/1961 (vedi documento allegato)

Sono state depositate le seguenti due varianti:

**3. VARIANTE LE 51/55 del 24/05/64**

**4. VARIANTE LE 19/54 del 10/07/64 (vedi tavole allegate)**

**5. AUTORIZZAZIONE 9603001/1996 prot.8935 del 18/03/1996**

Oggetto: Manutenzione straordinaria tettoia aperta variante CE847088 del 29/03/95

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

**6. DIA 55668/05 prot.19475 del 26/04/05**

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

**7. DIA 58371/07 prot.4453 del 29/01/07**

Oggetto: Variante finale alla DIA 55668/05

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

**8. DIA 63710/10 prot.35925 del 20/07/10**

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

## 7.1 Conformità edilizia:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Premessa 1

- nel progetto architettonico depositato, il piano seminterrato, corrispondente al sub.36, era tutto destinato ad autorimessa;

- ad oggi, parte del piano seminterrato risulta modificato: sono presenti uffici, locali deposito, servizi igienici etc.;

- dopo la costruzione del fabbricato, la [REDACTED] ha presentato in Comune diverse pratiche per manutenzione straordinaria (numeri 6-7-8); tali pratiche risultano al momento non reperibili perciò non si ha modo di verificare se fra queste ve ne sia una relativa alla trasformazione del seminterrato.

Premessa 2

████████████████████, soggetto conduttore, ha apportato delle modifiche interne nel 2023 come prescritto nel contratto di locazione. Dalle verifiche effettuate in Comune non risulta che siano state depositate pratiche edilizie.

Premessa 3

- nel progetto architettonico depositato, vedi punto 4, non era prevista la tettoia in acciaio realizzata nel piazzale;

- nel 1996, la ██████████ ha presentato in Comune una pratica edilizia per la realizzazione di una tettoia; il fascicolo non è visionabile perché non reperibile, perciò non è possibile verificare la corrispondenza fra quanto progettato e quanto realizzato.

Da ricerche effettuate presso gli uffici del Genio Civile di Massa risulta che non sono state depositate dalla ██████████ pratiche di calcolo di verifica relative alla tettoia.

In base a quanto sopra esposto si può ritenere che la tettoia non sia regolare perché oltre alla pratica edilizia avrebbe dovuto essere presente anche una pratica sismica relativa al calcolo della struttura in acciaio.

In base a quanto sopra esposto, si deduce la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi tramite il deposito in Comune di un Accertamento di conformità secondo art.36 del DPR380/01.

Si stima un costo per la regolarizzazione comprensivo di oneri, sanzione e spese tecniche di € 5.000,00

Nota:

La stima dei costi prevista è da considerarsi del tutto approssimativa in quanto non è possibile ottenere dall'Ufficio Tecnico del Comune un parere preventivo non essendo stata istruita alcuna pratica.

E' necessario tener conto della possibilità che l'importo indicato possa variare anche considerevolmente.

**7.2 Conformità urbanistica:****Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]**

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico comunale
In forza della delibera:	art.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	UTOE 4 Centro città art.125 Disc.Piano
Norme tecniche di attuazione:	art.28 NTA Città compatta RU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna

**Descrizione: Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8] di cui al punto A**

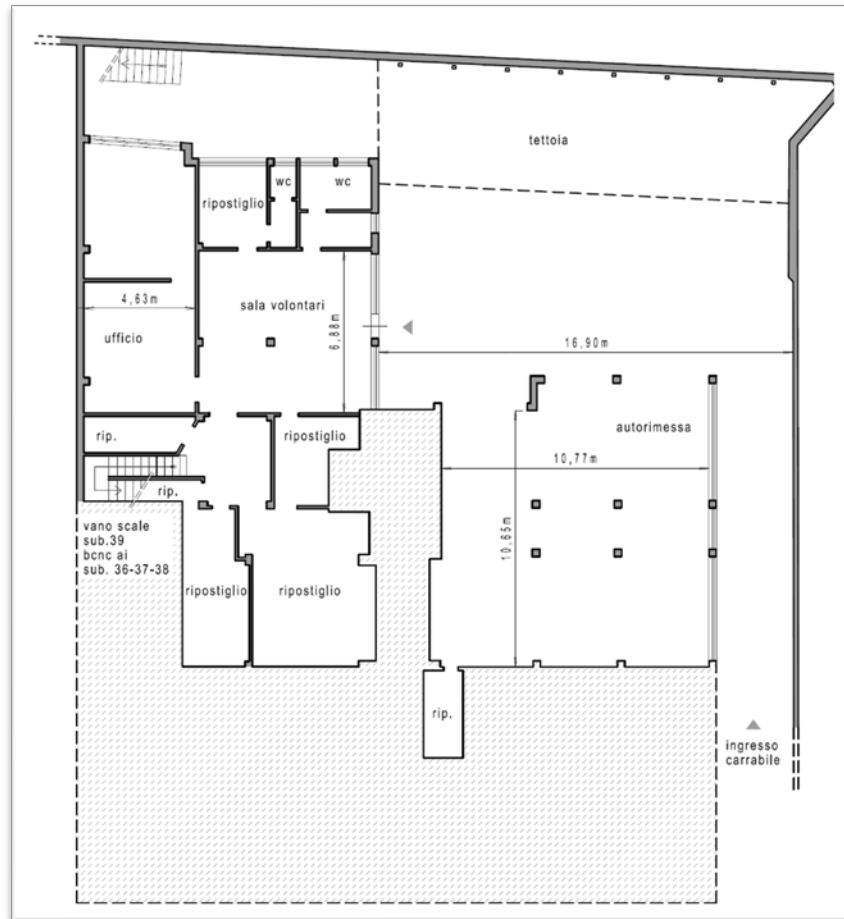
L'immobile si trova al piano seminterrato di un condominio disposto su 7 piani. Fa parte della porzione di fabbricato costruita appositamente per l'utilizzo da parte della [REDACTED].

Questo settore dell'edificio ha un accesso dedicato, posto sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale, corrispondente al civico n°5. Da questo ingresso si ha modo di accedere:

- agli uffici al piano terra che catastalmente sono identificati dal sub.37, *lotto 2 di vendita*,
- agli uffici al piano superiore che catastalmente sono identificati dal sub.38, *lotto 3 di vendita*
- al piano seminterrato che catastalmente è identificato dal sub.36 e che costituisce l'immobile oggetto di studio - *lotto 1 di vendita*.

Le scale di collegamento fra i piani sono comuni, catastalmente costituiscono il sub.39 (bene comune non censibile ai sub.36 lotto 1-37 lotto 2-38 lotto 3).

Segue la planimetria dell'immobile.



L'immobile si compone di

- una parte destinata ad autorimessa, di circa 130mq;
- una parte, di circa 200mq, al momento destinata a uffici, deposito materiale, onoranze funebri, sala volontari e servizi igienici anche per disabili; in questa parte dell'immobile si trovano anche le scale interne di collegamento al piano superiore;
- una tettoia, di circa 85mq, al momento utilizzata per il ricovero dei mezzi di soccorso;
- un piazzale per la manovra dei mezzi di circa 240mq con accesso carrabile dalla via pubblica.

## 1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 80000030454 - Residenza: via Vincenzo Giudice n°5 Massa

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 669,00

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 3,55m

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: anta a battente materiale: pvc e vetro protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: calcestruzzo condizioni: scarse
Pavim. Interna	materiale: monocottura condizioni: sufficienti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	si presume 2023
Note	La documentazione di conformità dell'impianto non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento condominiale
Note	La documentazione di conformità dell'impianto non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

**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
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Nota: per l'acqua calda sanitaria vengono utilizzati boiler elettrici

**AVVERTENZE**

Si segnala quanto segue in merito alle assunzioni adottate dal perito nello svolgere l'incarico:

- quanto non evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono stati eseguiti controlli, verifiche sulle forniture di acqua, luce, gas;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il criterio di misurazione adottato è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/ potenziale	Coeff.(*) <sup>1</sup>	Superficie equivalente
autorimessa	superf. esterna lorda	130,00	0,70	91,00
piazzale	superf. esterna lorda	240,00	0,10	24,00
tettoia	superf. esterna lorda	85,00	0,50	42,50
area locali Croce Bianca	superf. esterna lorda	214,00	1,00	214,00
		<b>mq 669,00</b>		<b>mq 371,50</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo riferito al parametro tecnico del metro quadro: il valore del bene è stato determinato mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche ed intrinseche e tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa e Provincia.

<sup>1</sup> Coefficienti fanno riferimento all'Allegato 5 Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI ultima versione anno 2017 raggiungibile nel sito dell'Agenzia delle Entrate

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/manuali-e-guide>.

Nella scelta si è tenuto conto delle condizioni specifiche dell'immobile (stato conservativo, condizioni generali di manutenzione)

8.3 Valutazione corpi:

A. Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	91,00	€ 600,00	€ 54.600,00
piazzale	24,00	€ 600,00	€ 14.400,00
tettoia	42,50	€ 600,00	€ 25.500,00
area coperta chiusa (uffici, locali deposito, sala riunioni)	214,00	€ 600,00	€ 128.400,00
Valore corpo			€ 222.900,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 222.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 222.900,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Fabbricati costruiti per esigenze commerciali [D8]	669,00 mq	€ 222.900,00	€ 222.900,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 33.435,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio ante- riore alla vendita:	€ 550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 183.000,00
	Arrot.

**Lotto: 002 - uffici****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal notaio in Arcisate (VA), dott. Candore Carmelo. La Certificazione non è completa, non viene riportato l'atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; la sottoscritta, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici catastali ed alla Conservatoria, ha provveduto ad integrare con l'atto di provenienza che si allega alla presente.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Uffici e studi privati [A10] sito in via Vincenzo Giudice****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED],  
foglio **80**, particella **139**, subalterno **37**, indirizzo via Vincenzo Giudice n°3B, **piano T**,  
comune Massa, categoria A/10, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 114,00mq,  
rendita € 2.996,74

**Derivante da:**

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2019 pratica n.MS0046234 in atti dal 22/11/19  
-VARIAZIONE del 24/01/2019 pratica n.MS0003130 in atti dal 25/01/19  
FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI,  
Immobili soppressi, originari del precedente: fg.80 mappale 139 sub.6-7-8-26-27

**Confini:**

l'immobile confina in parte con l'esterno, in parte con altra u.i. del fabbricato ed in parte con il vano scale sub.39 bcnc ai sub. 36-lotto 1,sub.37-lotto 2, sub.38-lotto 3.

**Nota:**

nella visura catastale viene riportato il civico 3B ma sulla targa del portone si legge civico n°5.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 80000030454 - Residenza: via Vincenzo Giudice n°5 Massa

Eventuali comproprietari: nessuno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono alcune difformità fra cui l'errata rappresentazione di una porta di accesso ad un ufficio dall'esterno indicata come finestra e l'indicazione di una finestra nel corridoio non presente.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: corretta rappresentazione dei luoghi

Oneri professionali e diritti: € 600,00

Note: non si dichiara la conformità catastale

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

NO

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

L'immobile fa parte di un condominio che si trova nel centro città. Da esso sono facilmente raggiungibili tutti i servizi della città: scuole, supermercati, negozi, uffici postali, uffici comunali, etc.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (100m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara

Attrazioni paesaggistiche: litorale Marina di Massa

Attrazioni storiche: monumenti della città

Principali collegamenti pubblici: fermata 50m

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED]

con contratto di locazione stipulato in data 22/09/2023. Il contratto è allegato alla presente.

Registrato presso Agenzia Entrate U.T. Massa il 27/09/2023 ai nn.836 serie 3

Tipologia contratto: 6+6

Prima scadenza 22 settembre 2029. Disdetta da comunicare con preavviso di mesi 12.

Nessun deposito cauzionale.

Il canone annuale è pari a € 18.000,00 da corrispondersi in rate mensili a partire dal 1 ottobre 2025; il contratto prevede che il conduttore, [REDACTED], debba provvedere all'esecuzione, entro il 22/09/25, di una serie di migliorie elencate nell'art.8 e nell'allegato C.

In cambio, il locatore, [REDACTED], riceverà il canone dal 1 ottobre 2025.

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

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

(vedi relazione allegata)

Note:

Si specifica che il contratto di locazione interessa tutti i locali di proprietà della [REDACTED] (identificati catastalmente con il sub.36 - piano seminterrato - lotto 1, sub.37 – piano terra - lotto 2, sub.38 – piano primo – lotto 3) tranne due locali del piano terra evidenziati nella planimetria allegata al contratto. Vedi successiva pag.27.

#### 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 **CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA CF 00581810454** contro [REDACTED];

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 826.000,00; Importo capitale: € 413.000,00; a rogito di Notaio in Massa Vigilar Rodolfo in data 11/03/2011 ai nn. 82734/5815; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/03/2011 ai nn. 2209/355;

Note:

l'ipoteca grava sui subalterni sub.6 - 7 - 8 - 26 e 27 del mappale 139. Tali sub. sono stati soppressi nel 2019 dando origine ai sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **COMITATO REGIONALE ANPAS TOSCANA ODV cf 80032990485** contro [REDACTED];

Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di debito; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 42.900,00; a rogito di Notaio in Massa Davini Bertaccini Beatrice in data 08/08/2022 ai nn. 5007/3739; Iscritto/trascritto a Massa in data 08/08/2022 ai nn. 8468/1158;

Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] cf 00175620459 contro [REDACTED];  
Derivante da: decreto ingiuntivo;  
Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 112.939,00 ;  
a rogito di Tribunale di Massa in data 28/06/2022 ai nn. 414/2022;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 09/08/2022 ai nn. 8480/1161;  
Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **AZIENDE FUNEBRI ASSOCIATE SRL** cf  
01343460117 con sede in Luni (SP) contro [REDACTED];  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: €  
28.952,00 ; A rogito di Tribunale della Spezia in data 21/11/2023 ai nn. 1320;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 27/11/2023 ai nn. 11579/1174 ;  
Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).  
Si precisa che nella nota il soggetto contro viene così indicato: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Massa; il CF indicato è il  
medesimo della [REDACTED].

#### 4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di **BPER Banca Spa** contro [REDACTED]  
[REDACTED]; derivante da: verbale di pignoramento;  
a rogito di UNEP del Tribunale di Massa in data 06/03/2024 ai nn. 458  
iscritto/trascritto a Massa in data 05/04/2024 ai nn. 3123/2592;  
il pignoramento interessa i subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

#### 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: € 1.830,00 (vedi nota sotto).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 550,00 (vedi nota sotto).

Millesimi di proprietà: 52.30 (vedi nota sotto).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

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

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:****IMPORTANTE**

Si evidenzia quanto segue:

i millesimi assegnati agli immobili di proprietà della [REDACTED] sono 156,92 e comprendono il sub.36 lotto 1, il sub.37- lotto 2 ed il sub.38-lotto 3. Non sono perciò disponibili i millesimi dei singoli subalterni e quindi dei singoli lotti di vendita.

In base a quanto riferito dall'amministratore, le spese ordinarie annue a carico della Croce Bianca ammontano ad € 5.500,00 mentre le spese insolute ammontano a complessivi € 1.660, 00.

Non conoscendo i millesimi dei singoli lotti/subalterni, e' stato svolto un calcolo approssimativo dividendo i millesimi totali in tre parti uguali (156.92 millesimi diviso 3 sono pari a 52.30 millesimi per ciascun lotto); le spese ordinarie annue fornite dall'amministratore sono state quindi divise in tre parti (spese ordinarie annue per ciascun lotto: € 5.500,00/3 = € 1.830,00 arrotondato.; spese insolute per ciascun lotto € 1.660,00/3 = € 550,00 arrotondato.).

Per i motivi sopra esposti i conteggi sono da considerarsi del tutto indicativi. Le tabelle millesimali dovranno essere aggiornate suddividendo i millesimi di proprietà della Croce Bianca in tre parti da assegnare rispettivamente ai subalterni 36 (lotto 1) – 37 (lotto 2) – 38 (lotto 3).

**Nota:**

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 condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi 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:**

[REDACTED] di Massa proprietario ante ventennio ad oggi  
 In forza di *cessione di diritti* - a rogito di notaio in Massa Giorgio Guidoni, in data 29/03/1963, ai nn. 2085 ; trascritto a Massa, in data 02/04/1963, RG. 1220, RP 1090.

**Nota 1:**

[REDACTED] aveva, al momento dell'atto, la proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato. Il terreno, all'epoca, era censito come mappale 5011 sezione C. Con l'atto, [REDACTED] si accorda con gli imprenditori fratelli Matteini sulla costruzione di un fabbricato con le seguenti caratteristiche:

parte 1- costituita dagli attuali sub.36-lotto 1, sub.37-lotto 2 e sub.38-lotto 3 progettata appositamente per ospitare [REDACTED]. L'atto prevede la proprietà esclusiva di [REDACTED]

[REDACTED] tale porzione di fabbricato;

parte 2- costituita da appartamenti per civile abitazione, uffici, negozi e cantine (tutto ciò che rimane escluso dalla parte 1 come sopra descritta). L'atto prevede la proprietà esclusiva dei fratelli Matteini su tale porzione di fabbricato.

**Nota 2:**

L'atto riguarda tutti i lotti: sub.36-lotto 1, sub.37-lotto 2 e sub.38-lotto 3

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Premessa**

Sono state eseguite approfondite ricerche presso gli archivi comunali con l'intento di ricostruire la storia del fabbricato dalla sua costruzione ad oggi. Il faldone del fabbricato si compone di molti fascicoli relativi ai vari progetti e varianti depositati nel corso degli anni. Purtroppo il materiale esaminato risulta in disordine e non è completo. Inoltre alcune pratiche, presenti nei registri, risultano al momento non reperibili (l'ufficio comunale preposto ha fornito la dichiarazione in merito alla non reperibilità delle pratiche edilizie).

Segue l'elenco delle pratiche edilizie rilevate:

**1. Prot. Archivio comunale 40.468 del 16/12/61**

Prot. Ufficio tecnico 7.491 del 16/12/1961 (vedi documento allegato)

Domanda di Licenza edilizia presentata [REDACTED]

Progetto ing Ezio Matteini, impresa Ettore Matteini e C snc

**2. LICENZA EDILIZIA 75/46 DEL 19/10/1962**

Fa riferimento alla domanda del 16/12/1961 (vedi documento allegato)

Sono state depositate le seguenti due varianti:

**3. VARIANTE LE 51/55 del 24/05/64****4. VARIANTE LE 19/54 del 10/07/64 (vedi tavole allegate)**



**5. DIA 55668/05 prot.19475 del 26/04/05**

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

**6. DIA 58371/07 prot.4453 del 29/01/07**

Oggetto: Variante finale alla DIA 55668/05

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

**7. DIA 63710/10 prot.35925 del 20/07/10**

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata.

**7.1 Conformità edilizia:**

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ed il progetto architettonico depositato emergono alcune difformità:

- nel progetto non era previsto l'ingresso dall'esterno in uno dei locali ad uso ufficio;
- nel progetto, alcuni dei locali oggi usati come uffici, erano a destinazione residenziale, infatti era presente una cucina.

Dopo la costruzione del fabbricato, la [REDACTED] ha presentato in Comune diverse pratiche per manutenzione straordinaria (numeri 5-6-7); tali pratiche risultano al momento non reperibili, perciò non si ha la possibilità di esaminarle in modo da capire nello specifico quali interventi prevedessero.

In sostanza, la sottoscritta, non ha avuto modo di verificare se tali pratiche edilizie abbiano interessato le irregolarità sopra descritte.

Si osserva quanto segue:

- le pratiche edilizie, al momento non reperibili in Comune, che potrebbero aver avuto come oggetto le modifiche di cui sopra, risalgono agli anni 2005-2007-2010.
- l'aggiornamento della planimetria catastale, da quella di impianto del 1964 a quella attuale, è avvenuta nel 2019.

Premesso quanto sopra, si può ragionevolmente dedurre che, anche nell'ipotesi in cui una delle pratiche edilizie avesse avuto come oggetto le modifiche sopra descritte, tale pratica non è stata conclusa regolarmente perché priva del necessario aggiornamento catastale da eseguire al termine dei lavori.

In base a quanto sopra esposto, si deduce la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi tramite il deposito in Comune di un Accertamento di conformità secondo art.36 del DPR380/01.

Si stima un costo per la regolarizzazione comprensivo di oneri, sanzione e spese tecniche di € 2.500,00

Nota:

La stima dei costi prevista è da considerarsi del tutto approssimativa in quanto non è possibile ottenere dall'Ufficio Tecnico del Comune un parere preventivo non essendo stata istruita alcuna pratica.

E' necessario tener conto della possibilità che l'importo indicato possa variare anche considerevolmente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico comunale
In forza della delibera:	art.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	UTOE 4 Centro città art.125 Disc.Piano
Norme tecniche di attuazione:	art.28 NTA Città compatta RU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna

## Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

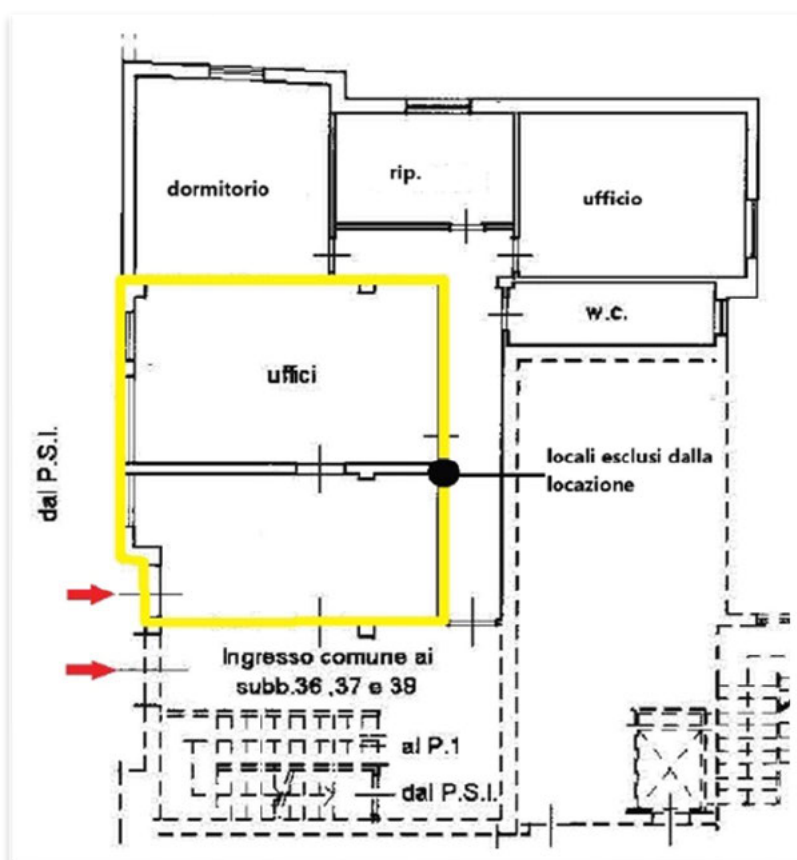
L'immobile si trova al piano terra di un condominio disposto su 7 piani. Fa parte della porzione di fabbricato costruita appositamente per l'utilizzo da parte della [REDACTED].

Questo settore dell'edificio ha un accesso dedicato, posto sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale, corrispondente al civico n°5. Da questo ingresso si ha modo di accedere:

- agli uffici al piano terra che catastalmente sono identificati dal sub.37, *lotto 2 di vendita*,
- agli uffici al piano superiore che catastalmente sono identificati dal sub.38, *lotto 3 di vendita*
- al piano seminterrato che catastalmente è identificato dal sub.36 e che costituisce l'immobile oggetto di studio - *lotto 1 di vendita*.

Le scale di collegamento fra i piani sono comuni, catastalmente costituiscono il sub.39 (bene comune non censibile ai sub.36 lotto 1-37 lotto 2-38 lotto 3).

Segue la planimetria dell'immobile.



L'immobile ha due accessi dall'esterno, indicati in planimetria dalle frecce, uno comune anche alle unità immobiliari del piano superiore ed inferiore (ingresso e vano scala) e l'altro esclusivo.

L'unità immobiliare si compone di vari locali, un corridoio ed un bagno.

I locali indicati in giallo corrispondono agli uffici esclusi dalla locazione e che sono quindi a disposizione della [REDACTED] mentre gli altri sono occupati dalla [REDACTED].

I tre locali in affitto alla [REDACTED] sono al momento utilizzati come ufficio, ripostiglio e dormitorio.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 80000030454 - Residenza: via Vincenzo Giudice n°5 Massa

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 114,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'edificio è stato ristrutturato nel: i locali sono stati imbiancati di recente

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente - materiale: legno e vetro protezione: tapparella condizioni: sufficiente
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: in parte marmo, monocottura, legno condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non conosciuta
Note	La documentazione di conformità dell'impianto non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento condominiale
note	La documentazione di conformità dell'impianto non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola

**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
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Nota: per l'acqua calda sanitaria vengono utilizzati boiler elettrici

**AVVERTENZE**

Si segnala quanto segue in merito alle assunzioni adottate dal perito nello svolgere l'incarico:

- quanto non evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono stati eseguiti controlli, verifiche sulle forniture di acqua, luce, gas;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il criterio di misurazione adottato è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	superf. esterna lorda	114,00	1,00	114,00
		<b>mq 114,00</b>		<b>mq 114,00</b>

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa e Provincia;

Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City ([www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)).

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Uffici e studi privati [A10]

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “market comparison approach” (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l’analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l’immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa. Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all’immobile che vengono usualmente considerate nell’analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all’immobile;
- il livello di piano.

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity ([www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)), sono stati individuati i seguenti tre comparabili:

#### Comparabile A

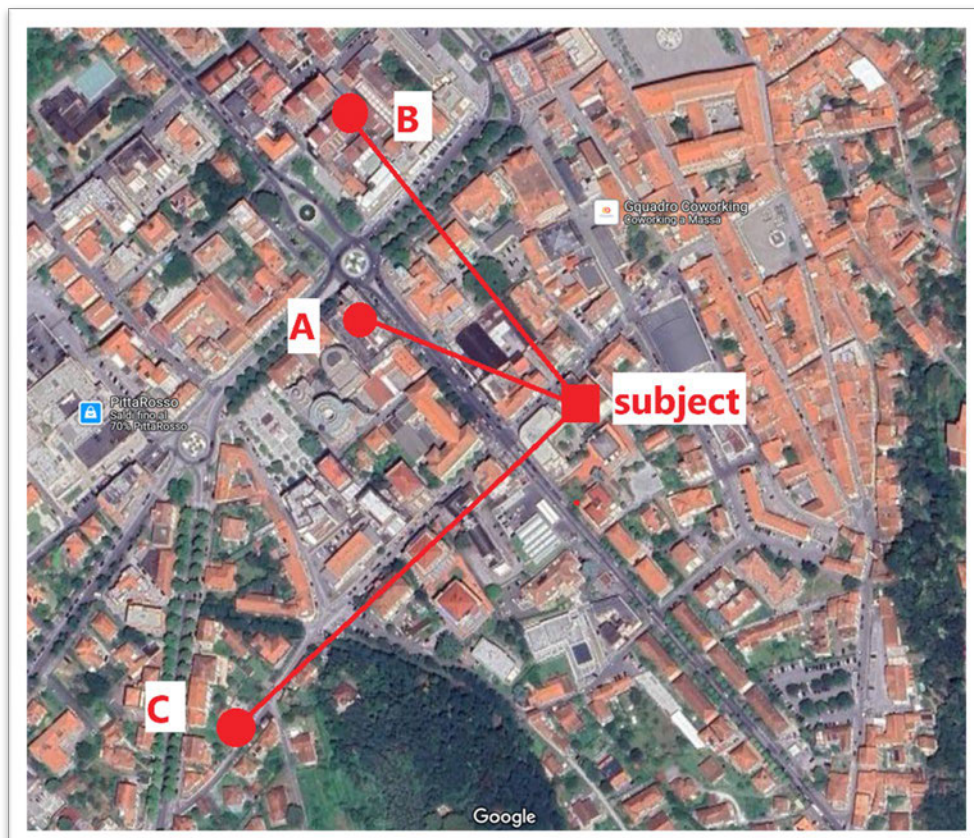
Appartamento a 150m di distanza dal subject, in via Democrazia n°2 Massa. Catastralmente identificato al foglio 80 mapp.125 sub.24, vani 2 rendita € 892,44 cat. A/10, piano 1°  
Atto del 01/08/2023 Notaio in Massa Luciano Petrillo Rep.10144 Racc.7471.  
Prezzo di compravendita € 46.500,00.

#### Comparabile B

Appartamento a 270m di distanza dal subject, in via Galleria Leonardo Da Vinci n°49 Massa  
Catastralmente identificato al foglio 80 mapp.18 sub.76, vani 15.5 rendita € 5.587,55 cat. A/10, piano 2°. Compravendita del 31/01/2024 Notaio in Massa Rivieri Sara Rep.9602 Racc.6994.  
Prezzo di compravendita € 217.000,00.

#### Comparabile C

Appartamento a 300m di distanza dal subject, in via Bergamini n°6 Massa  
Catastralmente identificato al foglio 80 mapp.256 graffata con 251, vani 8.5 rendita € 3.792,86 cat. A/10, piano T-1°. Atto del 27/11/2023 Notaio in Massa Bianchi Alessandra Rep.143808 Racc.26965. Prezzo di compravendita € 239.000,00.





<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 151.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	114,00	€ 151.000,00	€ 151.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 22.650,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 124.700,00
---	--------------

**Lotto: 003 - uffici****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore ha depositato il Certificato Notarile redatto dal notaio in Arcisate (VA), dott. Candore Carmelo. La Certificazione non è completa, non viene riportato l'atto di provenienza trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento; la sottoscritta, in seguito alle ricerche effettuate presso gli uffici catastali ed alla Conservatoria, ha provveduto ad integrare con l'atto di provenienza che si allega alla presente.

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Uffici e studi privati [A10] sito in via Vincenzo Giudice****Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED],  
 foglio **80**, particella **139**, subalterno **38**, indirizzo via Vincenzo Giudice n°3B, **piano 1**,  
 comune Massa, categoria A/10, classe 6, consistenza 10,5 vani, superficie 235,00mq,  
 rendita € 5.721,05

**Derivante da:**

-VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/11/2019 pratica n.MS0046234 in atti dal 22/11/19  
 -VARIAZIONE del 24/01/2019 pratica n.MS0003130 in atti dal 25/01/19  
 FUSIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI,  
 Immobili soppressi, originari del precedente: fg.80 mappale 139 sub.6-7-8-26-27

**Confini:**

l'immobile confina in parte con l'esterno, in parte con altra u.i. del fabbricato, in parte con il vano scale sub.39 bcnc ai sub. 36-lotto 1,sub.37-lotto 2, sub.38-lotto 3 ed in parte con il vano scale condominiale.

**Nota:**

nella visura catastale viene riportato il civico 3B ma sulla targa del portone si legge civico n°5.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 80000030454 - Residenza: via Vincenzo Giudice n°5 Massa

Eventuali comproprietari: nessuno

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

dal confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emergono alcune difformità relative alla diversa distribuzione degli spazi interni.

Regolarizzabili mediante: pratica DOCFA di aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: corretta rappresentazione dei luoghi

Oneri professionali e diritti: € 600,00

Note: non si dichiara la conformità catastale

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

NO

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

L'immobile fa parte di un condominio che si trova nel centro città. Da esso sono facilmente raggiungibili tutti i servizi della città: scuole, supermercati, negozi, uffici postali, uffici comunali, etc.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: supermercato (100m)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Carrara

Attrazioni paesaggistiche: litorale Marina di Massa

Attrazioni storiche: monumenti della città

Principali collegamenti pubblici: fermata 50m

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato da** [REDACTED]

con contratto di locazione stipulato in data 22/09/2023. Il contratto è allegato alla presente.

Registrato presso Agenzia Entrate U.T. Massa il 27/09/2023 ai nn.836 serie 3

Tipologia contratto: 6+6

Prima scadenza 22 settembre 2029. Disdetta da comunicare con preavviso di mesi 12.

Nessun deposito cauzionale.

Il canone annuale è pari a € 18.000,00 da corrispondersi in rate mensili a partire dal 1 ottobre 2025; il contratto prevede che il conduttore, [REDACTED], debba provvedere

all'esecuzione, entro il 22/09/25, di una serie di migliorie elencate nell'art.8 e nell'allegato C.

In cambio, il locatore, [REDACTED], riceverà il canone dal 1 ottobre 2025.

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

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

(vedi relazione allegata)

**Note:**

Si specifica che il contratto di locazione interessa tutti i locali di proprietà della [REDACTED] (identificati catastalmente con il sub.36 - piano seminterrato - lotto 1, sub.37 – piano terra - lotto 2, sub.38 – piano primo – lotto 3) tranne due locali del piano terra evidenziati nella planimetria allegata al contratto.

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 **CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA CF 00581810454** contro [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 826.000,00; Importo capitale: € 413.000,00; a rogito di Notaio in Massa Vigilar Rodolfo in data 11/03/2011 ai nn. 82734/5815; Iscritto/trascritto a Massa in data 14/03/2011 ai nn. 2209/355;

Note:

l'ipoteca grava sui subalterni sub.6 - 7 - 8 - 26 e 27 del mappale 139. Tali sub. sono stati soppressi nel 2019 dando origine ai sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3)

- **Ipoteca volontaria** attiva a favore di **COMITATO REGIONALE ANPAS TOSCANA ODV cf 80032990485** contro [REDACTED];

Derivante da: ipoteca volontaria a garanzia di debito; Importo ipoteca: € 60.000,00; Importo capitale: € 42.900,00; a rogito di Notaio in Massa Davini Bertaccini Beatrice in data 08/08/2022 ai nn. 5007/3739; Iscritto/trascritto a Massa in data 08/08/2022 ai nn. 8468/1158;

Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **ASSOCIAZIONE PUBBLICA ASSISTENZA CARRARA E SEZIONI ODV cf 00175620459** contro [REDACTED];

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 140.000,00; Importo capitale: € 112.939,00 ; a rogito di Tribunale di Massa in data 28/06/2022 ai nn. 414/2022; Iscritto/trascritto a Massa in data 09/08/2022 ai nn. 8480/1161;

Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di **AZIENDE FUNEBRI ASSOCIATE SRL** cf 01343460117 con sede in Luni (SP) contro [REDACTED];  
Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 30.000,00; Importo capitale: € 28.952,00 ; A rogito di Tribunale della Spezia in data 21/11/2023 ai nn. 1320;  
Iscritto/trascritto a Massa in data 27/11/2023 ai nn. 11579/1174 ;  
Note: l'ipoteca grava sui subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).  
Si precisa che nella nota il soggetto contro viene così indicato: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Massa; il CF indicato è il medesimo della [REDACTED].

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di **BPER Banca Spa** contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da: verbale di pignoramento;  
a rogito di UNEP del Tribunale di Massa in data 06/03/2024 ai nn. 458  
iscritto/trascritto a Massa in data 05/04/2024 ai nn. 3123/2592;  
il pignoramento interessa i subalterni sub.36 (lotto 1), 37 (lotto 2) e 38 (lotto 3).

#### 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: € 1.830,00 (vedi nota sotto).

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 550,00 (vedi nota sotto).

Millesimi di proprietà: 52.30 (vedi nota sotto).

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica: non presente

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

**5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:****IMPORTANTE**

Si evidenzia quanto segue:

i millesimi assegnati agli immobili di proprietà della [REDACTED] sono 156,92 e comprendono il sub.36- lotto 1, il sub.37- lotto 2 ed il sub.38-lotto 3. Non sono perciò disponibili i millesimi dei singoli subalterni e quindi dei singoli lotti di vendita.

In base a quanto riferito dall'amministratore, le spese ordinarie annue a carico della Croce Bianca ammontano ad € 5.500,00 mentre le spese insolute ammontano a complessivi € 1.660, 00.

Non conoscendo i millesimi dei singoli lotti/subalterni, e' stato svolto un calcolo approssimativo dividendo i millesimi totali in tre parti uguali (156.92 millesimi diviso 3 sono pari a 52.30 millesimi per ciascun lotto); le spese ordinarie annue fornite dall'amministratore sono state quindi divise in tre parti (spese ordinarie annue per ciascun lotto: € 5.500,00/3 = € 1.830,00 arrotondato.; spese insolute per ciascun lotto € 1.660,00/3 = € 550,00 arrotondato.).

Per i motivi sopra esposti i conteggi sono da considerarsi del tutto indicativi. Le tabelle millesimali dovranno essere aggiornate suddividendo i millesimi di proprietà della Croce Bianca in tre parti da assegnare rispettivamente ai subalterni 36 (lotto 1) – 37 (lotto 2) – 38 (lotto 3).

Nota:

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 condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi 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:**

[REDACTED] **di Massa proprietario ante ventennio ad oggi**

In forza di *cessione di diritti* - a rogito di notaio in Massa Giorgio Guidoni, in data 29/03/1963, ai nn. 2085 ; trascritto a Massa, in data 02/04/1963, RG. 1220, RP 1090.

Nota 1:

[REDACTED] aveva, al momento dell'atto, la proprietà del terreno sul quale è stato edificato il fabbricato. Il terreno, all'epoca, era censito come mappale 5011 sezione C. Con l'atto, [REDACTED] si accorda con gli imprenditori fratelli Matteini sulla costruzione di un fabbricato con le seguenti caratteristiche:

parte 1- costituita dagli attuali sub.36-lotto 1, sub.37-lotto 2 e **sub.38-lotto 3** progettata appositamente per ospitare la [REDACTED]. L'atto prevede la proprietà esclusiva di [REDACTED] su tale porzione di fabbricato;

parte 2- costituita da appartamenti per civile abitazione, uffici, negozi e cantine (tutto ciò che rimane escluso dalla parte 1 come sopra descritta). L'atto prevede la proprietà esclusiva dei fratelli Matteini su tale porzione di fabbricato.

Nota 2:

L'atto riguarda tutti i lotti: sub.36-lotto 1, sub.37-lotto 2 e **sub.38-lotto 3**

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Premessa

Sono state eseguite approfondite ricerche presso gli archivi comunali con l'intento di ricostruire la storia del fabbricato dalla sua costruzione ad oggi. Il faldone del fabbricato si compone di molti fascicoli relativi ai vari progetti e varianti depositati nel corso degli anni. Purtroppo il materiale esaminato risulta in disordine e non è completo. Inoltre alcune pratiche, presenti nei registri, risultano al momento non reperibili (l'ufficio comunale preposto ha fornito la dichiarazione in merito alla non reperibilità delle pratiche edilizie).

Segue l'elenco delle pratiche edilizie rilevate:

### 1. Prot. Archivio comunale 40.468 del 16/12/61

Prot. Ufficio tecnico 7.491 del 16/12/1961 (vedi documento allegato)

Domanda di Licenza edilizia presentata [REDACTED]

Progetto ing Ezio Matteini, impresa Ettore Matteini e C snc

### 2. LICENZA EDILIZIA 75/46 DEL 19/10/1962

Fa riferimento alla domanda del 16/12/1961 (vedi documento allegato)

Sono state depositate le seguenti due varianti:

### 3. VARIANTE LE 51/55 del 24/05/64

### 4. VARIANTE LE 19/54 del 10/07/64 (vedi tavole allegate)

### 5. DIA 55668/05 prot.19475 del 26/04/05

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

### 6. DIA 58371/07 prot.4453 del 29/01/07

Oggetto: Variante finale alla DIA 55668/05

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata

### 7. DIA 63710/10 prot.35925 del 20/07/10

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Richiedente: [REDACTED]

La pratica non è al momento reperibile come da dichiarazione allegata.

## 7.1 Conformità edilizia:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:**

Dal confronto fra lo stato dei luoghi ed il progetto architettonico depositato nonché della planimetria di primo impianto emergono diverse difformità relative alla suddivisione interna degli ambienti.

Dopo la costruzione del fabbricato, la [REDACTED] ha presentato in Comune diverse pratiche per

manutenzione straordinaria (numeri 5-6-7); tali pratiche risultano al momento non reperibili, perciò non si ha la possibilità di esaminarle in modo da capire nello specifico quali interventi prevedessero. In sostanza, la sottoscritta, non ha avuto modo di verificare se tali pratiche edilizie abbiano interessato le irregolarità sopra descritte.

Si osserva quanto segue:

-le pratiche edilizie, al momento non reperibili in Comune, che potrebbero aver avuto come oggetto le modifiche di cui sopra, risalgono agli anni 2005-2007-2010.

-l'aggiornamento della planimetria catastale, da quella di impianto del 1964 a quella attuale, è avvenuta nel 2019.

Premesso quanto sopra, si può ragionevolmente dedurre che, anche nell'ipotesi in cui una delle pratiche edilizie avesse avuto come oggetto le modifiche sopra descritte, tale pratica non è stata conclusa regolarmente perché priva del necessario aggiornamento catastale da eseguire al termine dei lavori.

In base a quanto sopra esposto, si deduce la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi tramite il deposito in Comune di un Accertamento di conformità secondo art.36 del DPR380/01.

Si stima un costo per la regolarizzazione comprensivo di oneri, sanzione e spese tecniche di € 2.500,00

Nota:

La stima dei costi prevista è da considerarsi del tutto approssimativa in quanto non è possibile ottenere dall'Ufficio Tecnico del Comune un parere preventivo non essendo stata istruita alcuna pratica.

E' necessario tener conto della possibilità che l'importo indicato possa variare anche considerevolmente.

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento urbanistico comunale
In forza della delibera:	art.142 del 30/07/2019
Zona omogenea:	UTOE 4 Centro città art.125 Disc.Piano
Norme tecniche di attuazione:	art.28 NTA Città compatta RU
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: nessuna



## Descrizione: Uffici e studi privati [A10] di cui al punto A

L'immobile si trova al piano primo di un condominio disposto su 7 piani. Fa parte della porzione di fabbricato costruita appositamente per l'utilizzo da parte della [REDACTED].

Questo settore dell'edificio ha un accesso dedicato, posto sul lato sinistro rispetto all'ingresso principale, corrispondente al civico n°5. Da questo ingresso si ha modo di accedere:

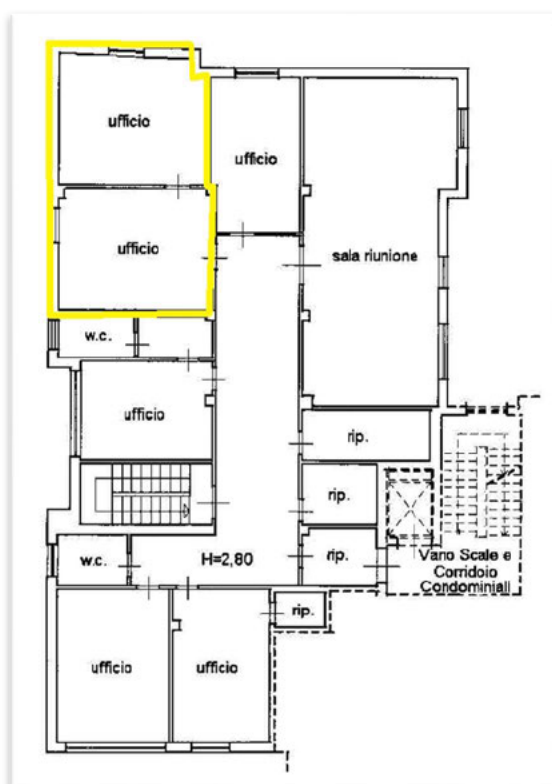
- agli uffici al piano terra che catastalmente sono identificati dal sub.37, *lotto 2 di vendita*,
- agli uffici al piano superiore che catastalmente sono identificati dal sub.38, *lotto 3 di vendita* e che costituisce l'immobile oggetto di studio;
- al piano seminterrato che catastalmente è identificato dal sub.36 - *lotto 1 di vendita*.

Le scale di collegamento fra i piani sono comuni, catastalmente costituiscono il sub.39 (bene comune non censibile ai sub.36 lotto 1 - 37 lotto 2 - 38 lotto 3).

L'immobile ha un ulteriore ingresso dal vano scala condominiale con possibilità di accesso all'ascensore.

L'unità immobiliare si compone di vari locali ad uso ufficio, ripostiglio, sala riunioni oltre che servizi igienici.

L'immobile si presenta in disordine e con necessità di manutenzione, in particolare come evidenziato in planimetria, nei due locali indicati, non è funzionante l'impianto elettrico a causa delle infiltrazioni dal piano superiore. In questi locali è necessario inoltre ripristinare la finitura del soffitto che risulta danneggiato (vernice sfogliata).



**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 80000030454 - Residenza: via Vincenzo Giudice n°5 Massa

Eventuali comproprietari: nessuno

Superficie complessiva di circa mq 235,00

E' posto al piano: 1°

L'edificio è stato costruito nel: 1964

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5;

Ha un'altezza utile interna di circa m 2,84

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta a battente - materiale: legno e vetro protezione: tapparella condizioni: sufficiente
Infissi interni	tipologia: a battente - materiale: legno condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: in parte marmo, monocottura, legno condizioni: buone

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	non conosciuta
Note	La documentazione di conformità dell'impianto non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola tranne per quanto segnalato nella pagina precedente.

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto di riscaldamento condominiale
note	La documentazione di conformità dell'impianto non è stata fornita. Visivamente l'impianto appare in regola

**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
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

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

Nota: per l'acqua calda sanitaria vengono utilizzati boiler elettrici.

**AVVERTENZE**

Si segnala quanto segue in merito alle assunzioni adottate dal perito nello svolgere l'incarico:

- quanto non evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole;
- le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo;
- non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia. Non sono stati eseguiti controlli, verifiche sulle forniture di acqua, luce, gas;
- non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui;
- non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione;
- non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti;
- non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi del fabbricato.

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Il criterio di misurazione adottato è la Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie principale	superf. esterna lorda	235,00	1,00	235,00
		<b>mq 235,00</b>		<b>mq 235,00</b>

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

Il presente rapporto di valutazione ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto. Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;  
 Uffici del registro di Massa;  
 Ufficio tecnico di Massa;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Massa e Provincia;  
 Altre fonti di informazione: Banca dati compravendite Stimatrix City ([www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)).

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Altro Metodo di Valorizzazione.

Nella presente relazione di stima la valutazione risulta conforme agli **International Valuation Standards (IVS)**, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa. Il procedimento estimativo adottato è quello del cosiddetto “market comparison approach” (o metodo del confronto del mercato). Il market comparison approach (MCA) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Tale procedimento si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell’immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi (o dai redditi) marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e in termini di valore.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del market comparison approach sono le seguenti:

- 1) l’analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l’immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dei dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la redazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa. Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, interne ed esterne all’immobile che vengono usualmente considerate nell’analisi dei prezzi marginali sono:

- la data del contratto;
- le superfici immobiliari principali e secondarie;
- gli impianti tecnologici;
- lo stato di manutenzione;
- i servizi in dotazione all’immobile;

- livello di piano.

Nel caso specifico, grazie alla banca dati STIMATRIXCity ([www.stimatrixcity.it](http://www.stimatrixcity.it)), sono stati individuati i seguenti tre comparabili:

#### **Comparabile A**

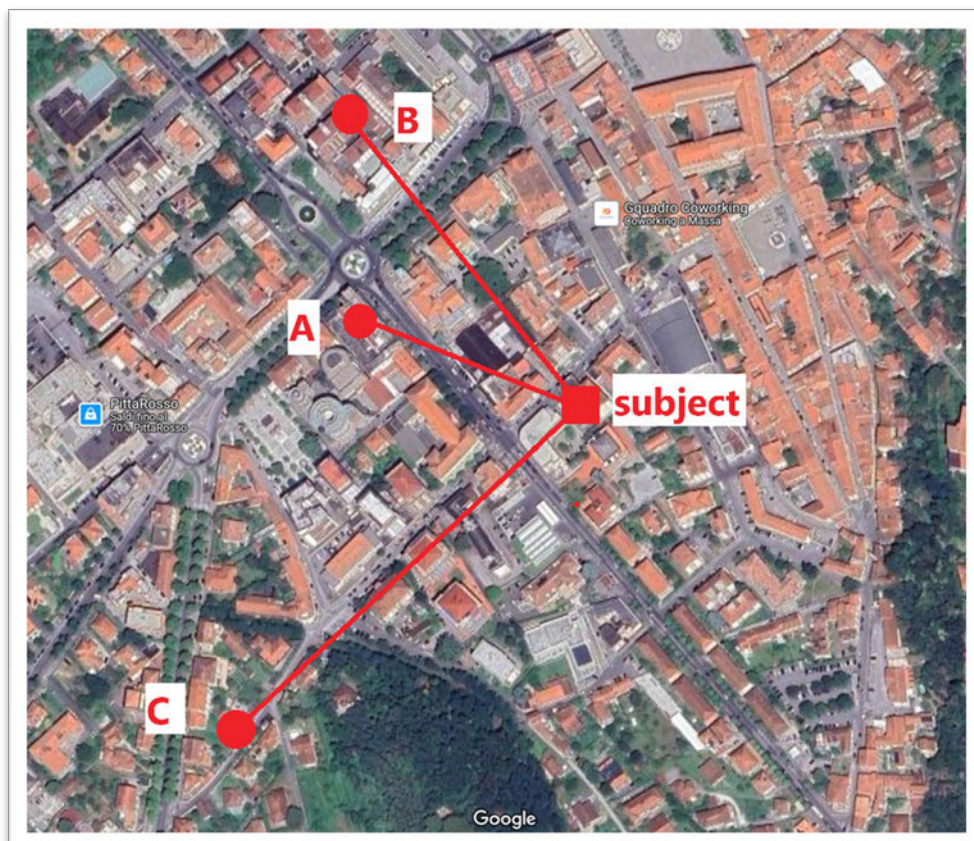
Appartamento a 150m di distanza dal subject, in via Democrazia n°2 Massa. Catastralmente identificato al foglio 80 mapp.125 sub.24, vani 2 rendita € 892,44 cat. A/10, piano 1°  
Atto del 01/08/2023 Notaio in Massa Luciano Petrillo Rep.10144 Racc.7471.  
Prezzo di compravendita € 46.500,00.

#### **Comparabile B**

Appartamento a 270m di distanza dal subject, in via Galleria Leonardo Da Vinci n°49 Massa  
Catastralmente identificato al foglio 80 mapp.18 sub.76, vani 15.5 rendita € 5.587,55 cat. A/10, piano 2°. Compravendita del 31/01/2024 Notaio in Massa Rivieri Sara Rep.9602 Racc.6994.  
Prezzo di compravendita € 217.000,00.

#### **Comparabile C**

Appartamento a 300m di distanza dal subject, in via Bergamini n°6 Massa  
Catastralmente identificato al foglio 80 mapp.256 graffata con 251, vani 8.5 rendita € 3.792,86 cat. A/10, piano T-1°. Atto del 27/11/2023 Notaio in Massa Bianchi Alessandra Rep.143808 Racc.26965. Prezzo di compravendita € 239.000,00.





Negli atti notarili di compravendita sono stati rilevati i dati necessari per la comparazione eseguita con il software STIMATRIX PRO 3, ovvero la data della compravendita, il prezzo di vendita e la planimetria catastale grazie alla quale sono state calcolate le consistenze.

Nell'Allegato "Calcolo STIMATRIX PRO" sono riportate le tabelle di calcolo.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 262.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 262.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 262.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	235,00	€ 262.000,00	€ 262.000,00

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 39.300,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	€ 550,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 219.000,00 arrot
---	-----------------------

#### Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- Documentazione accesso atti in Comune in formato zip
- Documentazione Conservatoria in formato zip
- Documentazione catastale in formato zip
- Contratto locazione
- Verifica canone vile
- Fotografie lotto 1, 2 e 3 in formato zip
- Planimetria lotto 1 realizzata ex novo
- Calcolo stimatrix pro lotto 2
- Calcolo stimatrix pro lotto 3

Data generazione:

22-01-2025

L'Esperto alla stima

**Ing. Ilaria Battistini**