
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **93/2023**
data udienza: 12-02-2025 h 11:20

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

Custode Giudiziario: **Massimiliano Tognelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Federica Moschetti
Codice fiscale: MSCFRC86R64F023P
Studio in: Via XXIV Maggio - Massa
Email: fedemos@hotmail.it
Pec: federica.moschetti@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
 Località/Frazione **Centro città**
 Galleria Leonardo Da Vinci n. 20 Piano S1 - T

INDICE

Lotto: 001

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

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Centro città**
Galleria Leonardo Da Vinci n. 20 Piano S1 - T

Lotto: 001

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si – Si
rileva che non è stata effettuata la successione a seguito del decesso del socio accomandante [REDACTED]
nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], della società [REDACTED].

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Centro Città, Galleria Leonardo Da Vinci

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] sede in [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED], proprietà 1/1, foglio **80**, particella **10**, subalterno **20**, indirizzo Galleria Leonardo Da Vinci, interno 20, piano S1 - T, comune Massa, categoria C/1, classe 10, consistenza 77 mq, superficie 88 mq, rendita Euro 2.831,42.

Derivante da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/07/2024 Pratica n. MS0027527 in atti dal 04/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 27527.1/2024).

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2016 Pratica n. MS0013138 in atti dal 15/03/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4336.1/2016). Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DIVISIONE del 12/05/2015 Pratica n. MS0034764 in atti dal 12/05/2015 DIVISIONE (n. 14139.1/2015).

VARIAZIONE del 09/07/2014 Pratica n. MS0047481 in atti dal 09/07/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE. (n. 13365.1/2014).

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2002 Pratica n. 192070 in atti dal 12/11/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 110047.1/2002).

VARIAZIONE del 23/11/1995 in atti dal 25/11/1995 VARIAZIONE NELLA CONSISTENZA A SEGUITO DI ISTANZA N.6937/95. (n. 1273.1/1995).

VARIAZIONE del 28/08/1995 in atti dal 23/09/1995 FUS-VSI- VDE- (n. 850.5/1995). VARIAZIONE del 28/08/1995 in atti dal 23/09/1995 FUS-VSI-VDE- (n. 850.5/1995). Proprietà fino al 12/05/2015.

Confini: Confina con beni simili e con la Galleria Leonardo da Vinci.

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 globalmente conforme rispetto allo stato rilevato, mancano dei setti che dovrebbero essere inseriti.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Planimetria catastale per omissione rappresentazione grafica di alcuni setti.

DOCFA: € 1.100,00

Oneri Totali: € 1.100,00

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di perizia si trova in centro città, una zona costituita da un tessuto urbanistico densamente edificato che si è strutturato e stratificato su emergenze, nuclei ed infrastrutture che appartengono alle origini della città. I suoi limiti naturali ed artificiali, il fiume Frigido, la collina, il contiguo Comune di Montignoso e l'asse ferroviario, costituiscono una facile lettura di come l'unità territoriale si sia evoluta nel tempo venendo ad assumere il suo vero e proprio significato di centro cittadino. Il centro città è ben collegato con le frazioni di Turano, della Rocca e di Borgo del Ponte. Punti di forza e di debolezza: I punti di forza sono correlati a quei fattori che rappresentano le origini storiche e culturali della città. Su di essi si è sviluppato un tessuto urbanistico ed edilizio che per tipologia e struttura costituisce un elemento di frattura sul quale devono essere indirizzate azioni di riqualificazione e recupero. I punti di debolezza sono rappresentati dalla concentrazione in un ristretto ambito urbano di una pluralità di servizi con bacino d'utenza sovralocale che determinano problemi legati principalmente alla sosta e alla mobilità. La zona riveste un ruolo di accentramento delle funzioni e dei servizi, per questo notevole è l'interscambio con le altre parti della città.

Caratteristiche zona: centrale normale.

Area urbanistica: mista residenziale, commerciale, artigianale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

Servizi offerti dalla zona: Istruzione primaria e secondaria (Medio - alta), Trasporto (Media), Supermercati (Medio - alta), Punti vendita di beni di prima necessità e non (Medio - alta), Scuola dell'infanzia (Medio - alta), Asili nido (Medio - alta).

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali, commerciali, artigianali.

Importanti centri limitrofi: Centro storico.

Attrazioni paesaggistiche: Castello Malaspina.

Attrazioni storiche: Duomo, Palazzo Ducale, Biblioteca.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

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:

Nessuna.

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] e [REDACTED]
contro [REDACTED]; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare
trascritto a Massa Carrara in data 11/09/2023 ai nn. 8794/7061;

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: In media 80,00 Euro per il piano S1 e 460,00 Euro per il negozio.

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

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Sono state deliberate opere di completamento della pratica C.P.I. per un importo indicativo di € 110.000 e la sostituzione delle vetrate della galleria il cui importo è in fase di quantificazione: 110.000,00 €.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 1.883,50 quali ordinarie preventive; € 2.740,28 per rate straordinarie messa in sicurezza facciata preventive; Spese legali in corso.

Millesimi di proprietà: 6,6 negozio e 1,47 f. 133 + 1,32 f. 134

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non risultano.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: Non specificato.

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato.

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

Avvertenze ulteriori: Non risultano.

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Si consiglia al futuro aggiudicatario di mettersi in contatto con l'amministratore di condominio per acquisire le informazioni necessaria al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolite 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] **proprietario ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di compravendita - a rogito di Dario Dalleluce, in data 22/01/1987, ai nn. 31148/8696; registrato a Massa Carrara; trascritto a Massa Carrara, in data 27/01/1987, ai nn. 853/687.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietari fino al 22/01/1987.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **DIA n 51710 del 22-11-2002**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: **Frazionamento** di unità immobiliare ad uso commerciale in Viale E. Chiesa.

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 16/09/1999 al n. di prot. 6204

Rilascio in data 22/11/2002 al n. di prot. 51710

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 9706072 del 19-06-1997**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: **Ristrutturazione fondo commerciale**

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 19/06/1997 al n. di prot. 20545

Rilascio in data 29/03/1999 al n. di prot. 9706072

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

L'immobile al piano terra appare regolarmente conforme all'ultima pratica presentata, ovvero alla DIA n 51710 del 2002. In quest'ultima pratica non è presente una rappresentazione grafica del piano seminterrato, pertanto, occorre fare riferimento alla concessione edilizia n. 9706072 del 19-06-1997 dove si presenta un'irregolarità rispetto allo stato rilevato: nella parete di confine lato Viale Eugenio Chiesa è presente un'apertura di comunicazione con il fondo limitrofo, attualmente di altra proprietà.

Poiché tale modifica non è stata rintracciata in nessuna pratica comunale, potrebbe essere necessario presentare una sanatoria.

Non è stato possibile risalire con certezza alla pratica originaria di tutto il condominio poiché non si hanno informazioni certe sul costruttore e sul periodo di costruzione.

Sicuramente l'immobile è ante 1967.

All'ufficio tecnico del comune non risultano pratiche relative alla divisione del 12/05/2015 riportata come variazione in catasto.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria.

Descrizione delle opere da sanare: Chiusura aperture di comunicazione con fondo limitrofo di altra proprietà.

Sanatoria: € 1.000,00

Spese tecniche: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Del Consiglio comunale n. 66 del 09/12/2010 e pubblicato sul BURT n. 6 del 09/02/2011, nei limiti stabiliti dall'Art. 230 alla Legge regionale toscana 10 novembre 2014 n.65 (LR n. 65/2014).
Zona omogenea:	Città compatta art. 28 RU
Norme tecniche di attuazione:	art. 28 e art. 127 NTA, art. 59 Disciplina di piano del Piano Strutturale.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO
Note:	Area a pericolosità idraulica molto elevata. Art. 59 Disciplina di Piano strutturale.

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'immobile appare globalmente conforme anche se non è stato possibile risalire alla concessione edilizia originaria.

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di perizia consiste in un negozio al piano terreno, con piccolo ripostiglio e wc sul retro, collegato tramite scala interna ad un ampio locale seminterrato ad uso magazzino. Il locale al piano terra ed il locale al piano seminterrato, per la normativa antincendio, dovrebbero essere separati da una **porta REI attualmente non presente** che dovrà essere inserita dall'eventuale aggiudicatario.

Il negozio è inserito all'interno della Galleria Leonardo Da Vinci di Massa, in prossimità di altre attività commerciali.

I locali interni sono in disuso da diversi anni, hanno bisogno di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono presenti: alcune lesioni, apparentemente non gravi dal punti di vista strutturale ma che dovrebbero essere esaminate e ripristinate; qualche macchia di umidità.

1. Quota e tipologia del diritto

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

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **130,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: 1960 circa

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 20; ha un'altezza utile interna di circa m. P.T. 3,70 m P.S1 4,20 m.

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni simili della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombenzi derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombenzi per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle parti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozi	sup reale lorda	52,00	1,00	52,00
Magazzino	sup reale lorda	70,00	0,50	35,00
Passerella	sup reale lorda	8,00	0,50	4,00
		130,00		91,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2024

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi con magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 850,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.650,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima viene eseguita sulla base della superficie calcolata al lordo delle murature ed in mezzzeria di quelle di confine. Viene adottato il metodo comparativo per raffronto con beni similari della zona. I valori unitari vengono assunti con riferimento alla ubicazione, tipologia, grado di rifinitura, vetustà e stato di conservazione e manutenzione. Si è tenuto conto dello stato di occupazione e di utilizzo dell'immobile come descritto in perizia. I valori unitari assunti non tengono già conto delle spese per tutte le eventuali regolarizzazioni edilizie e catastali, per il costo di certificazione energetica, verifica, adeguamenti funzionali ed ogni eventuale messa a norma degli impianti, che saranno tutti oneri a carico dell'acquirente, nessuno escluso e ove possibile saranno di seguito stimati e decurtati dalla stima iniziale. Nei valori stimati non è compresa l'incidenza di tutti gli oneri ed incombeni derivanti dalle normative sismiche vigenti e non sono altresì compresi tutti gli oneri relativi ad opere ed incombeni per tutti gli eventuali ripristini dei danni derivanti da sisma. Anche quest'ultimi costi, se presenti, verranno computati di seguito e successivamente decurtati dalla stima iniziale. Nei valori di stima si terrà poi conto di ogni precisazione meglio specificatamente indicata in perizia, con particolare riferimento ai ripristini dei luoghi in conformità ai legittimi titoli edilizi. Nel valore unitario di stima del bene non è compresa l'incidenza del valore delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del C.C., l'incidenza delle corti comuni ed ogni altro ente comune, come meglio specificato in relazione. Infine, si è tenuto conto dello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova. La stima viene effettuata a corpo.

Si ritiene opportuno precisare che, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, ad oggi la C.T.U. non è in grado di stabilire se le opere siano state realizzate a perfetta regola d'arte e secondo le normative vigenti. Inoltre, in relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati, nello svolgimento delle operazioni estimative sono state necessariamente operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in appresso:

- *Quanto non segnatamente 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 eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini*

contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.

- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- 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 esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare.
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

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

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.250,00.

8.3 Valutazione corpi:

A. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 127.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Negozio	52,00	€ 1.400,00	€ 72.800,00
Magazzino	35,00	€ 1.400,00	€ 49.000,00
Passerella	4,00	€ 1.400,00	€ 5.600,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 127.400,00
Valore corpo	€ 127.400,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 127.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 127.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Negozi, botteghe [C1]	91,00	€ 127.400,00	€ 127.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 19.110,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- A**

€ 1.883,50 quali ordinarie preventive; € 2.740,28 per rate straordinarie messa in sicurezza facciata preventive; Spese legali in corso.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 105.190,00
--	---------------------

Data generazione:
07-12-2024

L'Esperto alla stima
Federica Moschetti

9. ALLEGATI ALLA PERIZIA

- Materiale rilasciato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Toscana Nord - Ovest:
 1. Visura ordinaria società di persone.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara:
 1. Ispezione ipotecaria per immobile Fg. 80 Part. 10 Sub. 20 Comune di Massa datata 08/11/2024;
 2. Ispezione ipotecaria per soggetto [REDACTED]
 3. Nota di trascrizione atto di compravendita trascritto a Massa Carrara in data **27/01/1987** ai nn. reg. part. 687 ed al reg. gen. 853.
 4. Nota di trascrizione atto di pignoramento trascritto a Massa Carrara in data **11/09/2023** ai nn. reg. part. 7061 ed al reg. gen. 8794.
- Materiale rilasciato dall'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni e Fabbricati di Massa Carrara:
 1. Estratto di mappa Fg. 80 Part. 10 Comune di Massa;
 2. Visura storica per immobile Fg. 80 Part. 10 Sub. 20 Comune di Massa;
 3. Elenco immobili Fg. 80 Part. 10 Comune di Massa;
 4. Elaborato Planimetrico Fg. 80 Part. 10 Sub. 20 Comune di Massa Carrara.
- Materiale rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Massa:
 1. Estratti PS Massa e estratto art. 59 Disciplina di piano;
 2. Estratto R.U. Massa e estratto NTA RU art. 28;
 3. DIA 51710 del 21-11-2002;
 4. Concessione edilizia 9706072 del 19-06-1997.
- Materiale elaborato dalla scrivente, Esperta alla stima, a seguito di rilievo in situ:
 1. Restituzione schema planimetria stato rilevato, scala 1:100;
 2. Planimetria stato sovrapposto, scala 1:100;
 3. Documentazione fotografica Lotto 1.