

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N.R.G. E.I. **50/2021**
data udienza: 12/10/2021

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

Custode Giudiziario: **Dott. Roberto Serafini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Ufficio

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Via Taffaria n. 2/4
54100 Massa (MS)
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu

Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
via San Leonardo n. 484

INDICE

Lotto: 001 - Ufficio

| | |
|---|-----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 3 |
| Corpo: Ufficio..... | 3 |
| BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.) | 4 |
| 2. DESCRIZIONE | 4 |
| 3. STATO DI POSSESSO | 4 |
| 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 5 |
| 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 6 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI..... | 6 |
| 7. PRATICHE EDILIZIE..... | 8 |
| 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 15 |

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **Marina di Massa**
via San Leonardo n. 484

Lotto: 001 - Ufficio

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

Il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Ufficio.

Uffici e studi privati [A10] sito in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Loc. Marina di Massa, via San Leonardo n. 484

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED], foglio 146, particella 583, subalterno 95, indirizzo via San Leonardo n. 484, piano T-1, comune Massa, categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 2.454,20

Confini: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento (ufficio sub. 95) confina: AL PIANO TERRA: a nord ed ovest con il subalterno 89 dello stesso mappale, mentre ad est ed a sud si affaccia direttamente sul marciapiede condominiale (sub. 1 B.C.N.C.) AL PIANO PRIMO: ad ovest confina con i subalterni 109 e 110 dello stesso mappale, mentre nei lati nord, est e sud si affaccia direttamente sul marciapiede condominiale (sub. 1 B.C.N.C.), marciapiede che nel lato est confina con via San Leonardo.

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal perito con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali presenti presso il catasto fabbricati della Provincia di Massa Carrara, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al Piano Primo:

- durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza di due tramezzature interne (una in muratura ed una in alluminio e vetro) che dividono l'ufficio in n. 3 vani, mentre nella planimetria catastale risulta rappresentato un unico grande vano

- modifica delle tramezzature in corrispondenza del bagno presente nell'angolo monti/Spezia, in quanto rispetto allo stato rappresentato nelle planimetrie catastali, è stata eliminata la paretina di divisione tra disimpegno e wc ed è stato ampliato il wc stesso verso il lato Viareggio. Nella planimetria catastale non risultano riportati due pilastri strutturali tondi, presenti allo stato attuale.

- Diversa forma allo stato attuale di una risega nel lato Viareggio del wc presente nel lato mare,

rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e diverse dimensioni del piccolo vano adibito a ripostiglio. Si riscontra inoltre alla stato attuale una diversa distribuzione delle pedate ed alzate della scala di collegamento tra piano terra e piano primo, rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Al Piano terra:

- durante il sopralluogo non è stata riscontrata la presenza di una paretina a chiusura del sottoscala, presente invece nella planimetria catastale.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di nuovo DOCFA per aggiornamento planimetria catastale

Descrizione delle opere da sanare: Vedi irregolarità riscontrate

Presentazione DOCFA: € 600,00

Oneri Totali: € 600,00

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

No

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile risulta situato in via San Leonardo n. 484 nel Comune di Massa in località Marina di Massa, è posto al piano primo di un complesso condominiale. L'immobile dista in linea d'aria circa 350 metri dal mare e 4,5 km dal centro della città di Massa. L'immobile oggetto del presente pignoramento è costituito da un ufficio posto al piano primo di un complesso condominiale, suddiviso internamente in tre grandi stanze oltre a ripostiglio e servizi igienici e comprende anche il vano scala esclusivo che si articola dal piano terra al piano primo. Il vano scale è accessibile direttamente da una porta esterna (non condominiale ma esclusiva), posta direttamente sulla facciata lato mare del complesso condominiale. Non è presente l'ascensore per raggiungere il piano primo cioè l'ufficio. L'ufficio oggetto di pignoramento è finestrato su tre lati, più precisamente nel lato Viareggio (prospiciente la strada), nel lato monti e nel lato mare. Nel lato Spezia non sono presenti finestre in quanto risulta a confine con altre unità del condominio. Superiormente all'ufficio sono presenti altre unità abitative e lastrici solari.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buono), Scuole elementari e medie (Buono), Negozi (Buono), Farmacie (Buono), Stabilimenti balneari (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali

Importanti centri limitrofi: Versilia (Forte dei Marmi - Pietrasanta); Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Fascia costiera della Versilia, Marina di Massa, Alpi Apuane, Colline del Candia, Cave di Marmo di Carrara.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Fermata autobus 120 m, Stazione Ferroviaria Massa Centro 4,2 Km, Casello Autostradale di Massa 2,7 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Al momento del sopralluogo del Perito presso l'ufficio oggetto di RGEI 50/21, risultava occupato senza titolo opponibile alla Procedura, dalla [REDACTED] (vedi verbale di 2° accesso all'immobile del Custode Dott. Roberto Serafini).

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:

Vedi Convenzione Urbanistica (Allegato 12)

Estremi Convenzione Urbanistica: Rep. 55.171 Fascicolo 18.342 ed integrazione Rep. n. 65.745 Fascicolo 21.243

La convenzione prevede principalmente vincoli di carattere urbanistico. Per quanto riguarda l'utilizzo del bene da parte dei condomini, la convenzione prevede che per quanto concerne i percorsi pedonali, questi pur restando nella piena proprietà dei concessionari, saranno vincolati ad uso pubblico con gli obblighi relativi di manutenzioni ordinarie e straordinarie, vedi art. 5 della Convenzione Urbanistica, ugualmente per quanto riguarda il parcheggio pubblico, la piazza ed i percorsi pedonali esiste un vincolo trentennale, con la quale si obbliga la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, vedi art. 6

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** annotata; Derivante da: concessione a garanzia di finanziamento; Importo ipoteca: € 9.000.000,00; Importo capitale: € 4.500.000,00 iscritta in data 02/04/2003 ai nn. 3647/566; Note: Iscrizione a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Con atto del notaio [REDACTED] di Massa del 02/03/2007, n. rep. 67107 (annotato a margine il 14/04/2007 ai n. 4609/669) viene effettuato un frazionamento in quota con il quale veniva assegnata all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, oltre ad altri subalterni (subalterni 34 e 29), la quota capitale di Euro 188.000,00 e la quota della suddetta ipoteca pari ad Euro 376.000

4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 17/06/2021 al Reg. Part. n. 4639 e Reg. Gen. n. 5883; Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobili notificato con atto ai rogiti di U.n.e.p. del Tribunale di Massa in data 06/05/21 rep. n. 828.

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: circa 350,00 euro

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Allo stato attuale non risultano già deliberate spese straordinarie, ma è in corso la progettazione preliminare di fattibilità dell'efficientamento energetico del fabbricato condominiale (Superbonus 110%).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della comunicazione dell'Amministratore (vedi Allegato 16): 4269,84. Le spese preventive del 2021-2022 (01/05/2021-30/04/2022) ordinarie ammontano ad € 693,37; le spese straordinarie per il solo anno corrente sono € 317,20; il pregresso 2021 e periodi precedenti, è di € 3286.35 per un totale di € 4269.84

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà generale: 27,87

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

- Allo stato attuale l'immobile non è dotato di apparecchiature (montascale) per l'accesso da parte di disabili, all'immobile oggetto della presente Esecuzione Immobiliare. Considerando che l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento avviene direttamente dal piano terra, considerando che la scala di accesso al piano primo risulta esclusiva e viste le dimensioni della scala, si considera adattabile tramite installazione di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: E' presente un vincolo trentennale di manutenzione ordinaria e straordinaria del parcheggio pubblico lato monti del condominio, della piazza e dei percorsi pedonali, come da convenzione con il Comune di Massa (vedi Allegato 12).

Attestazione Prestazione Energetica: Non noto se presente

Indice di prestazione energetica: Non noto se presente

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Nessuna

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

Non risultano ulteriori oneri oltre alle spese condominiali sopra indicate

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) [REDACTED] dal 23/04/2008 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], in data 17/04/2008, ai nn. 68343/23104; trascritto in data 23/04/2008, ai nn. 4307/2817.

Note: Atto di compravendita da potere di [REDACTED]. L'immobile era stato acquistato mediante accollo della residua quota di mutuo frazionato iscritto il 02/04/2003 ai nn. 3647/566 per la somma capitale di euro 188.000,00

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: [REDACTED] dal 03/01/2003 al 23/04/2008 per la quota di 1/1 piena proprietà. In forza di atto di compravendita - a rogito del Notaio [REDACTED], in data 24/12/2002, ai nn. 55167/18338; trascritto in data 03/01/2003, ai nn. 74/59.

Note: da potere di [REDACTED]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 22/01/1990 al 03/01/2003. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] in data 22/12/1989, ai nn. 5923 trascritto il 22/01/90 ai n. 588/524.

Note: Atto tra vivi - compravendita per la quota di 96/360 di piena proprietà in regime di Comunione Legale (nella sua precedente identificazione catasto fabbricati foglio 146 particella 137 subalterno 17), da potere di [redacted] e [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 15/10/1990 al 03/01/2003. In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted], in data 18/12/1989, repertorio n. 5846 e trascritto il 15/1/1990 ai n. 340/293.

Note: Atto tra vivi - compravendita per la quota di 96/360 di piena proprietà in regime di Comunione Legale (nella sua precedente identificazione catasto fabbricati foglio 146 particella 137 subalterno 17), da potere di [redacted] e [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 27/08/1991 al 03/01/2003. In forza di successione ereditaria - Certificato di Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Massa, in data 29/06/1991, repertorio 16/339; trascritto in data 27/08/1991, ai nn. 6674/4917.

Note: Per venne ai signori: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; figli ciascuno per la quota di 25/360 di piena proprietà bene personale (nella sua precedente identificazione catasto fabbricati sezione B foglio 99 particella 8476 subalterno 2 graffata particella 3265) in virtù di atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione Ufficio del Registro di Massa in data 29/06/1991 rep. n. 16/339, in morte di [redacted] e deceduta il [redacted], proprietaria per la quota di 125/360 di piena proprietà. Con atto per causa di morte emesso ai rogiti del notaio [redacted] da Massa in data 18/12/1989 rep. n. 5846 e trascritto il 20/09/2021 ai n.ri 9206/7269, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi [redacted]. Con atto per causa di morte emesso ai rogiti del notaio [redacted] da Massa in data 24/12/2002 rep. n. 55167/18338 e trascritto il 20/09/2021 ai n.ri 9209/7272, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte dell'erede [redacted]. Con atto per causa di morte emesso ai rogiti del notaio [redacted] da Massa in data 22/12/1989 rep. n. 5923 e trascritto il 20/09/2021 ai n.ri 9212/7275, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi [redacted] e [redacted].

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 30/06/1987 al 03/01/2003 . In forza di successione ereditaria - Certificato di Denuncia di Successione Ufficio del registro di Massa, in data 16/06/1987, ai nn. 56/321; trascritto in data 30/06/1987, ai nn. 5434/4073.

Note: Per venne ai signori: [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted] ciascuno per la quota di 13/360 di piena proprietà bene personale, alla signora [redacted] (madre) [redacted] per la quota di 65/360 piena proprietà bene personale (nella sua precedente identificazione catasto fabbricati sezione B foglio 99 particella 8476 subalterno 2 graffata particella 3265) in virtù di atto per causa di morte - certificato di denuncia di successione Ufficio del Registro di Massa in data 16/06/1987 rep. n. 56/321 e trascritto il 30/06/1987 a n. 5434/4073, in morte di [redacted] e deceduto il [redacted], proprietario per la quota di 130/360 di piena proprietà. Con atto per causa di morte emesso ai rogiti del notaio [redacted] da Massa in data 18/12/1989 rep. n. 5846 e trascritto il 20/09/2021 ai n.ri 9207/7270, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte degli eredi [redacted]. Con atto per causa di morte emesso ai rogiti del notaio [redacted] da Massa in data 24/12/2002 rep. n. 55167/18338 e trascritto il 20/09/2021 ai n.ri 9210/7273, risulta accettazione tacita di eredità in morte di [redacted] da parte

Autorizzazione Unica SUAP n. 58/Ed del 11/08/2006 (Allegato 9)

Risulta presentato il Tagliando "C" di ultimazione lavori (Allegato 10) con protocollo n. 0038628 del 18/08/2006

Presso il Genio Civile è presente il Deposito Pratica Sismica n. 734 del 2/10/2003.

Relazione di fine lavori strutture prot. 138873 del 15/5/2006

Certificato di collaudo Statico Prot. 220487 del 3/08/2006 (Allegato 13)

7.1 Conformità edilizia:

Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Confrontando lo stato rilevato dal Perito in loco, con quanto riportato nei grafici dell'ultimo titolo edilizio identificato nell'Autorizzazione SUAP n. 58/Ed del 11/08/2006, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni in quanto nell'ufficio al piano primo al momento del sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di divisori interni non presenti sui grafici dell'Autorizzazione SUAP n. 58/Ed del 11/08/2006, ugualmente è stata riscontrata una diversa posizione dei divisori delimitanti il servizio igienico posto nell'angolo monti - Spezia, rispetto ai grafici dell'Autorizzazione. Anche le dimensioni dell'antibagno del wc posto nel lato mare dell'ufficio, risultano per lunghezza maggiori ed eccedenti la tolleranza del 2%, rispetto a quelle rappresentate nei grafici dell'autorizzazione. In corrispondenza del vano scale, durante il sopralluogo il Perito ha riscontrato che la prima rampa è stata in parte coperta dal solaio del piano primo, sopra al quale in tale zona, è presente un piccolo vano adibito a ripostiglio. Sia la porzione di solaio sopra la prima rampa che il piccolo ripostiglio sopra detti, non risultano presenti nei grafici dell'Autorizzazione SUAP n. 58/Ed del 11/08/2006 e la parte di solaio a sbalzo a copertura parziale delle scale, non risulta riportata negli elaborati strutturali depositati al Genio Civile. Al piano terra, in corrispondenza del vano scale, nei grafici autorizzati è riportato un divisorio a delimitazione della rampa della scala, del quale invece non si è riscontrato la presenza durante il sopralluogo. Infine durante il rilievo il Perito ha riscontrato la presenza di ulteriori n. 2 pilastri circolari nella zona centrale dell'ufficio, lungo il lato strada dell'edificio, non rappresentati nei grafici architettonici autorizzati, ma comunque presenti negli elaborati strutturali depositati al Genio Civile. La lunghezza interna complessiva dell'ufficio rilevata dal perito in direzione mare monti, risulta pari a 2170 cm, mentre nella pianta architettonica dell'Autorizzazione SUAP n. 58/Ed del 11/08/2006 risulta pari a 2180 cm; la lunghezza rilevata dal perito in direzione mare monti risulta comunque in tolleranza del 2%.

I grafici architettonici allegati alla pratica sismica n. 734 del 2/10/2003, risultano quelli della prima concessione edilizia n. 52598 del 4/6/2003.

Si segnala che le finestre presenti nell'ufficio, risultano per la maggior parte fisse (vedi rilievo del perito Allegato 20) e pertanto rispettano i rapporti illuminanti, ma non quelli aeranti. Si evidenzia infine che durante il sopralluogo, il perito ha riscontrato all'interno dell'ufficio nella parte lato monti, la presenza di componenti di una cucina (mobiliario + elettrodomestici).

Regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica edilizia e di pratica strutturale in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate ed intervento sulle finestre presenti.

Descrizione delle opere da sanare: Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere già eseguite per quanto riguarda la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni (nuove tramezzature, previa verifica del rispetto dei requisiti aeroilluminanti) e per la regolarizzazione delle diverse dimensioni e forma di alcuni locali (wc ed antibagno), oltre alla regolarizzazione di un ripostiglio presente nella zona del vano scale. Sarà inoltre necessario presentare anche una pratica strutturale in sanatoria al Settore Sismica della regione Toscana, per la regolarizzazione della porzione di solaio a sbalzo, posto sopra alla prima rampa della scala, sul quale è stato realizzato il piccolo vano adibito a ripostiglio.

Per il rispetto della superficie aerante delle finestre, che deve essere 1/8 della superficie del pavimento, necessiterà intervenire sugli infissi, aumentando il numero di ante apribili, oppure chiedere una deroga all'USL per poter sopperire a tale insufficienza aerante, installando un sistema di ricambio aria, mediante ventilazione meccanica, in caso di parere favorevole da parte dell'USL. Durante il sopralluogo non è stato

possibile verificare se le ante presenti sono trasformabili da fisse ad apribili, pertanto il Perito non ha potuto quantificarne i costi per rendere la superficie aerante delle finestre, idonea al rispetto dei requisiti igienici sanitari o i costi di un'eventuale installazione di un sistema di ventilazione meccanica, valutabili solo dopo l'eventuale parere / prescrizioni USL.

Presentazione di pratica edilizia in sanatoria: € 3.800,00

Presentazione di pratica strutturale in sanatoria: € 3.000,00

Oneri Totali: € 6.800,00

Note: Non risultano comprese tra le spese di regolarizzazione urbanistica e strutturale, gli importi delle sanzioni pecuniarie in quanto l'ammontare delle stesse viene calcolato direttamente dal Comune in fase d'istruzione della pratica edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

| | |
|---|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | C.C. n. 142 del 30/07/2019 |
| Zona omogenea: | CC - Sottosistema funzionale della città compatta |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 28 NTA |
| Immobile soggetto a convenzione: | SI |
| Se si, di che tipo? | Convenzione Urbanistica |
| Estremi delle convenzioni: | Rep. 55.171 Fascicolo 18.342 ed integrazione Rep. n. 65.745 Fascicolo 21.243 |
| Obblighi derivanti: | Vedi convenzione allegata (la convenzione prevede principalmente vincoli di carattere urbanistico. Per quanto riguarda l'utilizzo del bene da parte dei condomini, la convenzione prevede che per quanto concerne i percorsi pedonali, questi, pur restando nella piena proprietà dei concessionari, saranno vincolati ad uso pubblico con gli obblighi relativi di manutenzioni ordinarie e straordinarie, vedi art. 5 della Convenzione Urbanistica, ugualmente per quanto riguarda il parcheggio pubblico, la piazza ed i percorsi pedonali esiste un vincolo trentennale, con la quale si obbliga la manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, vedi art. 6) |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | SI. La zona dove ricade l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è soggetta ai seguenti vincoli: - Pericolosità idraulica Elevata (P.I.E.) - Vincolo Paesaggistico - Vincolo idrogeologico |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale: | vedi NTA |
| Rapporto di copertura: | vedi NTA |
| Altezza massima ammessa: | vedi NTA |

| | |
|------------------------------------|----------|
| Volume massimo ammesso: | vedi NTA |
| Residua potenzialità edificatoria: | Non noto |

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Vedi Conformità Edilizia punto 7.1

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

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel lato Viareggio e quindi prospiciente la pubblica strada di via San Leonardo, del fabbricato condominiale denominato "██████████". L'immobile è costituito da un grande ufficio posto al piano primo (attualmente suddiviso in tre locali), oltre a servizi e disimpegno. All'immobile oggetto di pignoramento si accede tramite vano scale esclusivo al piano terra, con accesso diretto dal lato mare dell'angolo mare-Viareggio del Condominio. L'ufficio risulta finestrato su tutti e tre i lati liberi e cioè nel lato monti, nel lato Viareggio e nel lato mare. Il vano scale al piano terra è completamente a vetri nel lato mare. Si evidenzia che durante il sopralluogo, il perito ha riscontrato all'interno dell'ufficio nella parte lato monti, la presenza di una cucina (mobilio + accessori).

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di ██████████ - **Piena proprietà**
Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **133,60**

L'ufficio è posto al piano primo + vano scale al piano terra

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 484 di via San Leonardo a Marina di Massa; ha un'altezza utile interna di circa 272 cm al piano primo e 344 cm nel vano scale al piano terra

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'ufficio ubicato al piano primo risulta in generale in buono stato per quanto riguarda pavimenti e pareti. I soffitti invece presentano problemi d'infiltrazione d'acqua proveniente dalla terrazza dell'unità soprastante. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare se le infiltrazioni sono ancora presenti o se sono state eliminate. Si evidenzia comunque che nel caso in cui dovessero essere ancora presenti, per eliminarle dovrà essere rifatta completamente l'impermeabilizzazione della terrazza sovrastante costituente lastrico solare, con una ripartizione dei costi per 1/3 a carico dell'utilizzatore esclusivo del lastrico solare e per i restanti 2/3 a carico dei condomini di cui la terrazza costituisce copertura (art. 1126 del codice civile). Essendo tale terrazza di altra proprietà e non oggetto di pignoramento, la verifica / rilievi / saggi sul lastrico solare, necessari per individuare con precisione quali siano le cause di tali infiltrazioni e per poter stabilire le opere necessarie all'eliminazione ed i relativi costi, esulano dal presente incarico, pertanto allo stato attuale il perito non può valutare i costi per l'eliminazione di tale problema infiltrativo.

Caratteristiche descrittive / strutturali:

| | |
|------------|--|
| Copertura | tipologia: a terrazza materiale: c.a. condizioni: buone Note: Il solaio di copertura risulta in buone condizioni dal punto di vista strutturale, ma presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza soprastante |
| Fondazioni | tipologia: platea materiale: c.a. condizioni: non rilevabili |

| | |
|---------------------|---|
| Solai | tipologia: bausta condizioni: buone (per quanto risulta visibile) |
| Strutture verticali | materiale: c.a. condizioni: buone (per quanto risulta visibile) |
| Travi | materiale: c.a. condizioni: buone (per quanto risulta visibile) |

Componenti edilizie e costruttive:

| | |
|---------------------|--|
| Infissi esterni | tipologia: ante fissi ed a sporgere materiale: alluminio protezione inferriate: inesistente condizioni: buone Note: Gli infissi risultano in alluminio e vetrocamera. La maggior parte degli infissi risultano fissi, mentre quelli apribili risultano con apertura di tipo a sporgere. |
| Infissi interni | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: Le porte interne dei locali ad uso wc, antibagno e ripostiglio risultano di tipo a battente in legno tamburato. Solo una porta in corrispondenza della divisione realizzata in pannellature di alluminio e vetro, risulta anch'essa in alluminio e vetro. |
| Pareti esterne | materiale: muratura di elementi di laterizio coibentazione: non noto se presente rivestimento: intonaco rifinito al civile condizioni: buone |
| Pavim. Interna | materiale: piastrelle in gres porcellanato condizioni: buone Note: La pavimentazione interna risulta costituita da piastrelle in gres porcellanato con finitura chiara lucida al piano primo (ufficio). Al piano terra in corrispondenza del vano scale, la pavimentazione è costituita da piastrelle in pietra (travertino) |
| Plafoni | materiale: intonaco condizioni: da ristrutturare Note: I soffitti dell'ufficio al piano primo risultano intonacati al civile, ma in alcune zone presentano problematiche d'infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza dell'unità soprastante, che hanno causato esfoliazione della pittura e zone con presenza di muffa. |
| Portone di ingresso | tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone |
| Rivestimento | ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: In presenza dei bagni è presente il rivestimento in piastrelle di ceramica di colore chiaro |
| Scale | posizione: a rampe parallele rivestimento: pietra |

condizioni: **buone**

Note: Le scale di comunicazione tra l'ingresso presente al piano terra e l'ufficio presente al piano primo risultano con forma ad "U" con rampe parallele e sono rivestite in travertino

Impianti:

Citofonico

tipologia: **audio**condizioni: **non note**conformità: **non presente**

Note: E' presente l'impianto citofonico ma non è noto se questo risulti funzionante

Condizionamento

tipologia: **autonomo**alimentazione: **elettrico**rete di distribuzione: **tubazioni coibentate**diffusori: **convettori**condizioni: **buone**conformità: **non noto se presente**

Note: Per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti dell'ufficio al piano primo sono presenti solo convettori di tipo a parete

Elettrico

tipologia: **sottotraccia**tensione: **220V**condizioni: **buone**conformità: **non noto se presente**

Fognatura

tipologia: **non rilevabile**rete di smaltimento: **non rilevabile**recapito: **collettore o rete comunale**ispezionabilità: **non rilevabile**condizioni: **funzionante**conformità: **non noto se presente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia**alimentazione: **diretta da rete comunale**rete di distribuzione: **non rilevata**condizioni: **funzionante**conformità: **non noto se presente****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

| | |
|---|--|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Impianto a norma | Non noto |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | Non noto |
| Note | E' presente l'impianto elettrico, ma non è noto se sia presente la dichiarazione di conformità |

Impianto idrico:

| | |
|------------------------|---|
| Esiste impianto idrico | SI |
| Impianto a norma | Non noto |
| Note | E' presente l'impianto idrico, ma non è noto se sia presente la dichiarazione di conformità |

Riscaldamento:

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

Condizionamento e climatizzazione:

| | |
|---|---|
| Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione | SI |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | Non noto |
| Note | E' presente l'impianto di climatizzazione estiva ed invernale a termoconvettori, ma non è noto se sia presente la dichiarazione di conformità |

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi:

| | |
|--|----|
| L'immobile dispone di ascensori o montacarichi | NO |
|--|----|

Scarichi:

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

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------------|-----------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Piano Primo (Ufficio) | sup reale lorda | 119,60 | 1,00 | 119,60 |
| Piano Terra (vano scale) | sup reale lorda | 14,00 | 0,50 | 7,00 |
| | | 133,60 | | 126,60 |

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Ufficio facente parte del Condominio denominato XXXXXXXXXX**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona E3: Marina di Massa (MS)

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Ufficio

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.800,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.700,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

In relazione alle caratteristiche del bene (caratteristiche costruttive e finiture del fabbricato), consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Massa Carrara, verificata la domanda immobiliare relativamente alla zona dove risulta ubicato il bene oggetto di pignoramento, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo, sulla base delle quotazioni correnti nella zona, alla data della presente relazione, dopo aver eseguito le necessarie indagini tra operatori del settore, le comparazioni con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenendo conto del particolare stato del bene e dell'attuale crisi di mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Massa - Settore Edilizia Privata; Settore sismica della Regione Toscana

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
Agenzia Immobiliare e tabelle OMI (secondo semestre 2021);

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

Valore di mercato minimo €/mq 1.800,00

Valore di mercato massimo €/mq 2.700,00;

Altre fonti di informazione:

Consultazione di annunci di vendite online e di immobili simili nella zona.

Per la valutazione complessiva dell'immobile il perito ha considerato un valore medio di mercato pari a 2.250,00 €/mq, in considerazione dello stato dell'immobile.

8.3 Valutazione corpi:

Ufficio. Uffici e studi privati [A10]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 284.850,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Piano Primo (Ufficio) | 119,60 | € 2.250,00 | € 269.100,00 |
| Piano Terra (vano scale) | 7,00 | € 2.250,00 | € 15.750,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 284.850,00 |
| Valore corpo | | | € 284.850,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 284.850,00 |

Valore complessivo diritto e quota

€ 284.850,00

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Ufficio | Uffici e studi privati [A10] | 126,60 | € 284.850,00 | € 284.850,00 |

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%) | € 42.727,50 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita (Vedi Allegato 16): | € 4.270,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale esclusa cassa ed iva di legge: | € 7.400,00 |
| Computo metrico per interventi di ripristino (Vedi Allegato 18) | € -5.333,80 |

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

Certificato energetico presente: non noto se presente

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 225.118,70

8.6 Regime fiscale della vendita

Operazione soggetta ad imposta di registro ipotecaria e catastale nella misura prevista dalla legge.

N.B. Pendenze condominiali:

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della comunicazione dell'Amministratore (vedi Allegato 16): euro 4269,84

Le spese preventive del 2021-2022 (01/05/2021 al 30/04/2022) ordinarie sommano € 693,37; le spese straordinarie per il solo anno corrente sono € 317,20; il pregresso 2021 e retro è di € 3286.35 per un totale di € 4269.84

ALLEGATI

- Allegato 1: Estratto di mappa catastale
- Allegato 2: Planimetria Catastale
- Allegato 3: Visura catastale storica
- Allegato 4: Elaborato Planimetrico
- Allegato 5: Elenco Subalterni
- Allegato 6: Concessione Edilizia n. 52598 del 04/06/2003
- Allegato 7: Autorizzazione Unica SUAP n. 8 Ed del 05/06/2006
- Allegato 8: Autorizzazione Unica SUAP n. 130 Ed del 24/02/2005
- Allegato 9: Autorizzazione Unica SUAP n. 58 Ed del 11/08/2006 (ultima pratica)
- Allegato 10: Tagliando "C" Ultimazione Lavori
- Allegato 11: Abitabilità
- Allegato 12: Convenzione Urbanistica

- Allegato 13: Pratica strutturale Genio Civile
- Allegato 14: Tabelle OMI 2-2021
- Allegato 15: Ispezione Ipotecaria del 26/09/2022
- Allegato 16: Email di risposta dell'amministratore di condominio inerente le spese condominiali insolute ed i millesimi di proprietà
- Allegato 17: Regolamento Condominiale
- Allegato 18: Computo metrico estimativo
- Allegato 19: Documentazione fotografica
- Allegato 20: Rilievo del Perito

Data generazione:
05-09-2022

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli