



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N.R.G. E.I. **123/2024**



data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Roberto Pagliuca**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Attività commerciale



Esperto alla stima: Bernardo Pisani
Codice fiscale: PSNBNR74T17B832E
Studio in: Via Toniolo 8 - Carrara
Telefono: 0585/55036
Fax: 347/0708153
Email: geom.pisani@virgilio.it
Pec: bernardo.pisani@geopec.it





Beni in **Massa (MS)**
Località/Frazione **MASSA**
Viale Roma 250



INDICE



Lotto: 001 - Attività commerciale



NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.





Beni in Massa (MS)
Località/Frazione **MASSA**
Viale Roma 250



Lotto: 001 - Attività commerciale

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Attività commerciale.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: MASSA, Viale Roma 250

Note: Trattasi di attività commerciale al piano terreno con piccola corte pertinenziale, accessibile direttamente dal Viale Roma (strada comunale principale)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio **140**, particella **78**, subalterno **13**, indirizzo VIALE ROMA 250, piano T, categoria C/1, classe 8, consistenza 90, superficie 148, rendita € 2426,31

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno



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

Non specificato



2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di quartiere posto a poca distanza dal centro di Massa, Zona prevalente residenziale

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: commerciale 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: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Massa km 2, autostrada km 5, autobus km

1

3. STATO DI POSSESSO:



Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/09/2019 per l'importo di euro 0,00
Registrato a Massa il 01/10/2019 ai nn.3092
, scadenza 30/11/2025

Note: La presente locazione ha durata di anni sei, con rinnovo di ulteriori anni sei se non ci saranno disdette sei mesi prima della scadenza di detto contratto di locazione. L'importo della locazione è pari ad euro 18000,00 dalla data di stipula sino al 01.12.2022, per poi passare ad euro 22200,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **Pignoramento** a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di Tribunale di Massa in data 23/09/2024 ai nn. 2272 iscritto/trascritto a Massa Carrara in data 11/10/2024 ai nn. 9512/7768;

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:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

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 specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

5.1 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/02/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

6.2 PROPRIETARI PRECEDENTI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di atto di assegnazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 7101-11431

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94

Per lavori: Realizzazione di fabbricato su due piani fuori terra

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. 7101

Rilascio in data 25/07/2001 al n. di prot. 2001-07-05-C2

Numero pratica: 58983/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Lavori (Art.9 D.L 25/03/96, n° 154)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 20/06/2007 al n. di prot. 28067

Numero pratica: 23698/2019

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 22/10/2019 al n. di prot. 64299/2019

7.1 Conformità edilizia:**Negozi, botteghe [C1]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: Immobile concessionato in sanatoria nel 2001 n. 2001-07-05-C2 di cui ai protocolli 7101-11431. Presentazione di DIA n. 58893 del 20.06.2007 per manutenzione straordinaria e CILA 23968 pos 111-20 con protocollo di presentazione 2019-00064299 del 22-10-2019 per opere interne di manutenzione straordinaria. Nell'ultima pratica richiesta non è stata reperita all'interno della pratica edilizia, nuova agibilità.

7.2 Conformità urbanistica:**Negozi, botteghe [C1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	UTOE
Norme tecniche di attuazione:	ART. 137; ART. 58; ARTT 38-39-40-41-42 - NTA

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

L'immobile ricade internamente a fabbricato di recente costruzione sito in Massa Viale Roma 250. L'intero fabbricato è composto da 5 unità immobiliari. L'unità immobiliare oggetto di perizia è distinto catastalmente con il subalterno 13, è posto al piano terra ed è composto da ampio vano per zona tavolini, un'ampia zona bancone, un'ampia cucina, un bagno di servizio agli ospiti, un vano di servizio al personale, uno spogliatoio, una zona dispensa-magazzino, disimpegni. Esternamente, una corte privata permette la disposizione di alcuni tavolini esterni, attualmente è destinato alla ristorazione

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: TERRA

L'edificio è stato costruito nel: 1983-10-01

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2019-10-22

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 250; ha un'altezza utile interna di circa m. 294

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile risulta internamente rifinito con pavimentazione in ceramica/gres, pareti in cartongesso rifinite tinteggiate, con riscaldamento a pompe di calore, sanitari in ceramica e rivestimenti nei bagni in ceramica. Gli infissi estrni sono in alluminio anodizzato. Gli impianti risultano ben conservati, non mi è stata consegnata la certificazione di rispondenza e/o conformità degli impianti

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2019
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	dichiarazione di conformità reperita solo per le opere di ristrutturazione anno 2007, non reperita quella della ristrutturazione anno 2019

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompa di calore
Stato impianto	discreta
Potenza nominale	22 kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	dichiarazione di conformità reperita solo per le opere di ristrutturazione anno 2007, non reperita quella della ristrutturazione anno 2019

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizza-	SI
--	----

zione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	dichiarazione di conformità non reperita

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale è stata determinata assommandole superfici interne ed incrementandole del 10%, per quanto riguarda il valore unitario, comprendendo l'area esterna di proprietà, acquisiti i valori OMI ed eseguito ricerche presso le Agenzie immobiliari, si ritiene congruo il valore di € 1950,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Negozio	sup lorda di pavimento	111,00	1,00	111,00
		111,00		111,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

Si è adottato un sistema di stima comparativa, usufruendo dei valori OMI

Tratti sulla base delle quotazione del mercato ottenuto tramite ricerche presso agenzia immobili-

liari.

8.2 Fonti di informazione:**8.3 Valutazione corpi:****Attività commerciale. Negozi, botteghe [C1]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 216.450,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio	111,00	€ 1.950,00	€ 216.450,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 216.450,00

Valore Finale € 216.450,00

Valore corpo € 216.450,00

Valore Accessori € 0,00

Valore complessivo intero € 216.450,00

Valore complessivo diritto e quota € 216.450,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Attività commerciale	Negozi, botteghe [C1]	111,00	€ 216.450,00	€ 216.450,00

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%) € 32.467,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

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

Certificato energetico presente: NO

Pendenze condominiali:**- Attività commerciale**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 183.982,50

Allegati

Documentazione Conservatoria dei registri immobiliari

Documentazione catastale

Documentazione urbanistica

Documentazione Fotografica

Documentazione valori Omi

Documentazione stato civile e residenza

 Data generazione:
12-11-2025



L'Esperto alla stima
Bernardo Pisani



























 Pag. 10
Ver. 3.0
Edicom Finance srl