Tribunale di Massa

PROCEDURA FALLIMENTARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **46/2016**
data udienza di verifica crediti: 02-03-2017 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa SARA FARINI**

Curatore Fallimentare: **Alberto Dell'Amico**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Corpo: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali: [redacted]
foglio 12, particella 219, subalterno 1, scheda catastale MS0140892 del 30/11/2007, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T- 1°, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 15,50, superficie 322, rendita € 2.241,42.
foglio 12, particella 219, subalterno 2, scheda catastale MS0140892 del 30/11/2007, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano S1, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,50, superficie 216, rendita € 1.518,38.
foglio 12, particella 206, subalterno 2, scheda catastale n. T2621 del 26/06/1995, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T-1, comune Montignoso, categoria A/4, classe 1, consistenza 2, superficie 63, rendita € 82,63.
foglio 12, particella 327, scheda catastale MS0140903 del 30/11/2007, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T, comune Montignoso, categoria C/2, classe 5, consistenza 13, superficie 18, rendita € 33,57.
foglio 12, particella 205, scheda catastale MS0090063 del 23/09/2014, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T, comune Montignoso, categoria F1, consistenza 723, superficie 723
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 147**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1075, reddito dominicale: € 9,44, reddito agrario: € 6,38.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 152**, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 67, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,17.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 190**, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 2,69, reddito agrario: € 3,85.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 198**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,97, reddito agrario: € 0,65.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 200**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,08.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 208**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 113, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,32.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 211**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 32, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,19.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 214**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 265, reddito dominicale: € 2,33, reddito agrario: € 1,57.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 326**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 2630, reddito dominicale: € 23,09, reddito agrario: € 15,62.
[redacted], **Proprietà per 1/2**, sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 209**, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 42, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,12.
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 212**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 83, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,49,
sezione censuaria Montignoso **foglio 12, particella 215**, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 96, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 0,57.
foglio 12, particella 207, scheda catastale VARIAZIONE del 04/08/1995 in atti dal 25/08/1995

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

DIV (n. 787.1/1995), indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T, comune Montignoso, categoria F1, consistenza 261, superficie 261

2. Stato di possesso

Bene: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Corpo: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e semin terrato.
Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Corpo: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Corpo: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Corpo: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.

Comproprietari: Nessuno

Comproprietari: [redacted], Proprietaria per i diritti di comproprietà pari alla metà pro indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina, identificata dai mappali 209,212,205,207 del foglio 12 Comune di Montignoso.

6. Misure Penali

Beni: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Corpo: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e se-

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

minterrato.
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Corpo: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Palatina n. 26. - Palatina - Montignoso (Massa Carrara) - 54038

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

Valore immobile nello stato di "occupato con titolo", al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: : € 1.310.277,60

Alla data odierna il valore del compendio Immobiliare oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad **€. 1.310.000,00 (Euro Unmilionetrecentodiecimila/00).**

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Beni in **Montignoso (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Palatina**
Via Palatina n. 26.

Lotto: 1 - Compendio Immobiliare ad uso civile abitazione

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: Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Palatina, Via Palatina n. 26.

Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Eventuali comproprietari:
[redacted]
Note: Ditta Catastale inerente i diritti di comproprietà pari alla metà pro indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina, identificata dai mappali 209,212,205,207 del foglio 12 Comune di Montignoso.

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
Proprietà per 1000/1000, foglio 12, particella 219, subalterno 1, scheda catastale MS0140892 del 30/11/2007, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T- 1°, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 15,50, superficie 322, rendita € 2.241,42
Derivante da: 1) VARIAZIONE del 30/11/2007 protocollo n. MS0140892 in atti dal 30/11/2007 DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n.5811.1/2007). 2) IN CORSO DI COSTRUZIONE del 09/05/2001 protocollo n. 42598 in atti dal 09/05/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 625.1/2001).
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno
Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo se altri o variati.
Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
Proprietà per 1000/1000, foglio 12, particella 219, subalterno 2, scheda catastale MS0140892 del 30/11/2007, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano S1, comune Montignoso, categoria A/2, classe 4, consistenza 10,50, superficie 216, rendita € 1.518,38
Derivante da: 1) VARIAZIONE del 30/11/2007 protocollo n. MS0140892 in atti dal 30/11/2007

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

DIVISIONE- AMPLIAMENTO (n.5811.1/2007). 2) IN CORSO DI COSTRUZIONE del 09/05/2001 protocollo n. 42598 in atti dal 09/05/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 625.1/2001).

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo se altri o variati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, foglio 12, particella 219, subalterno 3, Bene comune non censibile (area sterna) comune ai sub. 1 e 2.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, foglio 12, particella 206, subalterno 2, scheda catastale n. T2621 del 26/06/1995, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T-1, comune Montignoso, categoria A/4, classe 1, consistenza 2, superficie 63, rendita € 82,63

Derivante da: Scheda catastale - n. T2621 del 26/06/1995

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo se altri o variati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, foglio 12, particella 327, scheda catastale MS0140903 del 30/11/2007, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T, comune Montignoso, categoria C/2, classe 5, consistenza 13, superficie 18, rendita € 33,57

Derivante da: Costituzione del 30/11/2007 con Scheda catastale nr MS0140903

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo se altri o variati.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, foglio 12, particella 205, scheda catastale MS0090063 del 23/09/2014, indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T, comune Montignoso, categoria F1, consistenza 723, superficie 723

Derivante da: Scheda catastale MS0090063 del 23/09/2014

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 147, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 1075, reddito dominicale: € 9,44, reddito agrario: € 6,38

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 16/07/1990 in atti dal 11/05/1991 (n.499.1/1991)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 152, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 67, reddito dominicale: € 0,12, reddito agrario: € 0,17

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 16/07/1990 in atti dal 11/05/1991 (n.499.1/1991)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 190, qualità ULIVETO, classe 3, superficie catastale 1490, reddito dominicale: € 2,69, reddito agrario: € 3,85

Derivante da: ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 29/09/1997 in atti dal 09/10/1999 (n.5988.1/1997)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 198, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 110, reddito dominicale: € 0,97, reddito agrario: € 0,65

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/06/1995 in atti dal 22/06/1995 (n.1331.3/1995)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 200, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 13, reddito dominicale: € 0,11, reddito agrario: € 0,08

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/06/1995 in atti dal 22/06/1995 (n.1331.2/1995)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 208, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 113, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,32

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n.1568.3/1995)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 211, qualità VI-

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

GNETO, classe 2, superficie catastale 32, reddito dominicale: € 0,28, reddito agrario: € 0,19
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n.1568.2/1995)
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno
Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted]
Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 214, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 265, reddito dominicale: € 2,33, reddito agrario: € 1,57
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n.1568.1/1995)
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno
Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted],
Proprietà per 1000/1000, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 326, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 2630, reddito dominicale: € 23,09, reddito agrario: € 15,62
Derivante da: TIPO MAPPALE del 21/11/2007 protocollo n MS0135448 in atti dal 21/11/2007 (n.135448.1/2007)
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno
Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted]
Proprietà per 1/2, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 209, qualità ULIVETO, classe 2, superficie catastale 42, reddito dominicale: € 0,15, reddito agrario: € 0,12
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. 1568.3/1995)
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno
Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.
Note: Ditta Catastale inerente i diritti di comproprietà pari alla metà pro indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina, identificata dai mappali 209,212,205,207 del foglio 12 Comune di Montignoso.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted]
Proprietà per 1/2, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 212, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 83, reddito dominicale: € 0,73, reddito agrario: € 0,49
Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. 1568.2/1995)
Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno
Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.
Note: Ditta Catastale inerente i diritti di comproprietà pari alla metà pro indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina, identificata dai map-

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

pali 209,212,205,207 del foglio 12 Comune di Montignoso.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/2, sezione censuaria Montignoso, foglio 12, particella 215, qualità VIGNETO, classe 2, superficie catastale 96, reddito dominicale: € 0,84, reddito agrario: € 0,57

Derivante da: FRAZIONAMENTO del 22/07/1995 in atti dal 22/07/1995 (n. 1568.1/1995)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà [redacted]), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Note: Ditta Catastale inerente i diritti di comproprietà pari alla metà pro indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina, identificata dai mappali 209,212,205,207 del foglio 12 Comune di Montignoso.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted]

Proprietà per 1/2, foglio 12, particella 207, scheda catastale VARIAZIONE del 04/08/1995 in atti dal 25/08/1995 DIV (n. 787.1/1995), indirizzo VIA Palatina nr. 26, piano T, comune Montignoso, categoria F1, consistenza 261, superficie 261

Derivante da: VARIAZIONE del 04/08/1995 in atti dal 25/08/1995 DIV (n. 787.1/1995)

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Il compendio immobiliare confina: partendo da Nord e proseguendo in senso orario con, strada comunale, mappali 204, 93, 224, 248 (proprietà Natali), 197, 104, 235, 191, 189, salvo sé altri o variati.

Note: Ditta Catastale inerente i diritti di comproprietà pari alla metà pro indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina, identificata dai mappali 209,212,205,207 del foglio 12 Comune di Montignoso.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione interna; modifiche prospettiche, piccoli ampliamenti oggetto di demolizioni parziali.

Regolarizzabili mediante: presentazione di Variazioni catastali all'NCT ed NCEU.

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna; modifiche prospettiche, demolizioni parziali.

Diritti di segreteria per consegna Tipo Mappale, pratica DOCFA, visure catastali: € 250,00

Regolarizzabili mediante: presentazione di Variazioni catastali all'NCT ed NCEU (Tipo Mappale e relativo Docfa): € 2.750,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00 (euro Tremila/00)**

Note sulla conformità catastale: Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo tipo mappale a demolizione parziale, nuovo accatastamento con procedura Docfa; il tutto corredato da planimetrie catastali ed elaborato planimetrico accluso.

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

SI - Vendita della quota indivisa.

Note: L'unità immobiliare è inoltre corredata da diritti di comproprietà pari alla metà pro-indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina. Riportato nel Catasto Terreni e Fabbricati, Comune di Montignoso, al Foglio **12** mappali: **215** di mq. 96; **212** di mq. 83; **209** di mq. 42; **207** di mq. 40.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare, oggetto di valutazione, è ubicato nel Comune di Montignoso in località

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Palatina, Via Palatina nr.26. Situato in zona collinare, con vista panoramica sulla Versilia e sul litorale Tirrenico che spazia dal golfo di La Spezia fin oltre Livorno ed isole dell'arcipelago Toscano e della Corsica, il fabbricato dista a pochi passi dalla rocca del Castello Aghinolfi immerso in un contesto d'interesse turistico ambientale dove prevalgono costruzioni a destinazione residenziale, oltre a strutture per ricezione turistica (B&B, ristoranti, ect. etc.); a pochi minuti di macchina è possibile raggiungere il centro del paese, dove sono ubicate tutte le necessarie infrastrutture pubbliche, oltre ad esercizi commerciali quali supermercati, farmacie e negozi di qualsiasi genere. La zona in cui è ubicato il compendio immobiliare oggetto della presente, in quanto località turistico-residenziale, nonostante l'attuale situazione economica generale, risulta abbastanza ricercata sul mercato immobiliare.

Caratteristiche zona: Collinare normale
Area urbanistica: residenziale-turistica a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Farmacia, Sportello Postale, Negozi, Casa Comunale (posti nel centro del paese denominato "Capanne", a pochi minuti di auto), Aeroporto piccoli aeromobili/turistici, Porticciolo (buono)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-turistiche
Importanti centri limitrofi: Montignoso, Cinquale, Forte dei Marmi, Massa-Carrara.
Attrazioni paesaggistiche: Litorale Apuo Versiliese, Cave di marmo di Carrara, Grotte del Corchia.
Attrazioni storiche: Castello Aghinolfi, Castello Malaspina, Centro storico della Città di Massa e della città di Pietrasanta.
Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Massa e/o Forte dei Marmi circa 10 Km, Stazione Ferroviaria Massa e/o Querceta circa 8 Km, Aeroporto Cinquale circa 7 Km, Aeroporto Pisa circa 50 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: [redacted] con **contratto di locazione** stipulato in data **01/08/2015** per l'importo di euro 12.000,00 con cadenza mensile.
Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.
Registrato a Viareggio il 09/09/2015 ai nn.003421 serie 3T- codice identificativo TZG15T00342
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 31/07/2021.
Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Ai sensi e per gli effetti dell'art.1456 c.c., il locatore ha la facoltà di risolvere la locazione quando il conduttore non paghi il canone puntualmente.
Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

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.

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

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

4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di , [redacted] Derivante da: APERTURA DI CREDITO; Importo ipoteca: € 2.400.000,00; Importo capitale: € 1.200.000,00 ; A rogito di Pubblico Ufficiale NOT. DARIO DALLE LUCHE in data 13/09/2007 ai nn. 67612/22522; Registrato a MASSA in data 14/09/2007 ai nn. 3307/1T; **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 14/09/2007 ai nn. 10972/2657**

- **Ipoteca volontaria attiva**; A favore di , [redacted] Derivante da: 0100 COSTITUZIONE DI IPOTECA A GARANZIA DI OBBLIGAZIONI GIA' ASSUNTE; Importo ipoteca: € 650.000,00; Importo capitale: € 430.600,00 ; A rogito di Pubblico Ufficiale NOT. MALAGUTI CHIARA in data 20/12/2013 ai nn. 7848/2932; Registrato a MODENA; **Iscritto/trascritto a Massa (MS) in data 30/12/2013 ai nn. 10805/1262;**
Note: Detta Ipoteca risulta annotata in data 28/10/2016 al n 1415 registro particolare - Cessione del credito da parte di [redacted]

NOTA: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.
In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali	Per le trascrizioni
Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00	Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00
Ipoteche volontarie/Mutui	Pignoramenti
€. 35,00	€. 294,00

4.2.2 Pignoramenti:
Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:
- A favore della massa dei creditori contro [redacted]
Derivante da: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**;
Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE MASSA CARRARA** in data 08/11/2016 ai nn. 46 iscritto/**trascritto a Massa (MS) in data 27/12/2016 al n. 11828 reg. gen. e n. 8564 registro particolare.;**

NOTA: Allo stato attuale non è possibile quantificare in modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.
In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali	Per le trascrizioni
Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00	Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00
Ipoteche volontarie/Mutui	Pignoramenti
€. 35,00	€. 294,00

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna.
Millesimi di proprietà: nessuno.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che: le u.i.u, oggetto di valutazione, verranno alienate a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trovano, libera da cose ed arredi, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori e pertinenze, usi e servitù' attive e passive se e come esistenti, compresa la quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio.
Attestazione Prestazione Energetica: Presente
Indice di prestazione energetica: 160.8 kwh/mq anno
Note Indice di prestazione energetica: EDIFICIO DI CLASSE ENERGETICA "F"
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted]. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Francesco Rizzo Notaio, in data 30/12/1995, ai nn. 215503; registrato a Viareggio, in data 15/01/1996, ai nn. ; trascritto a Massa (MS), in data 12/01/1996, ai nn. /257.

Titolare/Proprietario: [redacted] In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Dario Dalle Luche Notaio, in data 17/09/2001, ai nn. 51311/17304; registrato a Massa (MS), in data 27/09/2001, ai nn. 1273/1t; trascritto a Massa (MS), in data 20/09/2001, ai nn. /6270.
Note:
1) Atto di rettifica - Dottor Dario Dalle Luche Notaio - in data 17 settembre 2001 Repertorio N. 51.305/17.302, trascritto il 20 settembre 2001 al n.6268 del Registro Particolare, dalla Signora [redacted], alla quale a sua volta erano pervenuti con l'atto di divisione ricevuto dal Notaio Rizzo di Viareggio in data 19 dicembre 1995 ivi registrato il 5 gennaio 1996 al n. 70 e trascritto a Massa il 12 gennaio 1996 al n. 256 Registro Formalità.
2) Atto di rettifica - Dottor Dario Dalle Luche Notaio - in data 17 settembre 2001 Repertorio N. 51.306/17.303, trascritto il 20 settembre 2001 al n.6269 del Registro Particolare, dei beni acquistati con atto Notaio Umberto Guidugli di Pietrasanta in data 3 ottobre 1990 registrato a Viareggio il 23 ottobre 1990 al n. 2750 e trascritto a Massa il 19 ottobre 1990 al n. 5614 Registro Formalità.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per 1/1 **dal 19/11/2002 al 20/12/2013**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Dario Dalle Luche Notaio, in data 19/11/2002, ai nn. 54694/18204; registrato a Massa (MS), in data 25/11/2002, ai nn. 232/1t; trascritto a Massa (MS), in data 26/11/2002, ai nn. /8327.

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Titolare/Proprietario (Comune di Montignoso al Foglio 12 mappali: 190 di mq. 1490 - uliveto; 192 di mq. 2648 vigneto)**:** [redacted] pro-prietaria per 1/1 **dal 10/02/2004 al 20/12/2013** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Dario Dalle Luche Notaio, in data 10/02/2004, ai nn. 60036/19506; registrato a Massa (MS), in data 13/02/2004, ai nn. 224/1t; trascritto a Massa (MS), in data 14/02/2004, ai nn. /1207.
Note: ULTERIORE PROVENIENZA PER I MAPPALI 190 E 192 DEL FG. 12 COMUNE DI MONTIGNOSO: Pervenuti con atto di divisione del Notaio Alessandra Bianchi di Massa in data 29 settembre 1997, Repertorio N. 7789/706, registrato il 17 ottobre 1997 al n. 1032 a Massa ove è stato trascritto il 6 ottobre 1997 al n. 5989 Registro Particolare, dei beni provenienti in ragione di 73/180 per successione legittima [redacted] (denunzia n. 35 vol. 385 - Ufficio del Registro di Massa, trascritta a Massa il 6 settembre 1999 al n. 5375 Registro Particolare) ed in ragione di 34/180 con il citato atto di donazione ricevuto dal Notaio Alessandra Bianchi in data 29 settembre 1997 trascritto a Massa il 6 ottobre 1997 al n. 5987 Registro Particolare, [redacted] al quale detti diritti erano pervenuti per successione di [redacted]

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per 1/1 **dal 20/12/2013 ad oggi** (attuale/i proprietario/i) . In forza di Atto di trasferimento sede - a rogito di Dottor Chiara Malaguti Notaio, in data 20/12/2013, ai nn. 7850/2934; registrato a Modena, in data 30/12/2013, ai nn. 16478/1t; trascritto a Pistoia, in data 30/12/2013, ai nn. /6134.
Note:
1) AGENZIA DEL TERRITORIO Ufficio di: Massa-Carrara, Eseguita la formalità della trascrizione e voltura il 30/12/2013 al n. 8343 particolare.
2) AGENZIA DEL TERRITORIO Ufficio di: Massa-Carrara, Eseguita la formalità della trascrizione il 28/04/2014 al n. 2737 Particolare.
3) Iscritto al Registro delle Imprese di Massa-Carrara il 14/01/2014.

7 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica**: CONCESSIONE EDILIZIA N 252/1992**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85
Note tipo pratica: (pratica edilizia n. 1230/86)
Per lavori: condono edilizio
Presentazione in data 29/04/1986 al n. di prot. 4880
Rilascio in data 21/09/1992 al n. di prot. 252

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N 896/1992** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: (pratica edilizia n. 2348/91)
Per lavori: Ristrutturazione edilizia ed ampliamento
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 02/01/1991 al n. di prot. 11
Rilascio in data 14/01/1992 al n. di prot. 896

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N 1183/1996**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94
Note tipo pratica: pratica edilizia di condono n. 428-429-430
Per lavori: opere in difformità alla Concessione Edilizia n. 896/92

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Oggetto: condono edilizio
Presentazione in data 01/03/1995 al n. di prot. n.3540, 3541, 3542
Rilascio in data 09/10/1996 al n. di prot. 1183

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N 1252/1995** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: (pratica edilizia n. 4052)
Per lavori: RINNOVO C.E. N 896/92 - Ristrutturazione edilizia ed ampliamento
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 14/11/1995 al n. di prot. n 12963 e n. 13177
Rilascio in data 15/11/1995 al n. di prot. 1252

Numero pratica: **D.I.A. N 6468/2001**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Note tipo pratica: PRATICA 6468/01
Per lavori: COMPLETAMENTO OPERE
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione **in data 09/07/2001** al n. di prot. n.8828

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N 2244/2003**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: PRATICA EDILE 7263/03
Per lavori: RICHIESTA DI SANATORIA PER OPERE IN DIFF ALL C.E. 896/92 E 1183/96 OLTRE OPERE DI COMPLETAMENTO.
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 01/04/2003 al n. di prot. n.3442/494
Rilascio in data 01/09/2003 al n. di prot. 2244

Numero pratica: **DIA N 7582/2004**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Note tipo pratica: PRATICA EDILE 7582/04
Per lavori: ALLOGGIO CONTATORI
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione **in data 19/01/2004** al n. di prot. n.631

Numero pratica**: DIA N 7668/2004**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Note tipo pratica: PRATICA EDILE 7668/04
Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione **in data 30/03/2004** al n. di prot. n. 3330

Numero pratica: **DIA N 7882/2004**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
Note tipo pratica: PRATICA EDILE 7882/04
Per lavori: REALIZZAZIONE RECINZIONE ED OPERE DI COMPLETAMENTO ESTERNO

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Oggetto: nuova costruzione
Presentazione **in data 19/10/2004** al n. di prot. n. 11818

Numero pratica: **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N 2437/2005**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria
Note tipo pratica: PRATICA EDILE 8009/05
Per lavori: DIFFORMITA' SISTEMAZIONI ESTERNE
Oggetto: Ristrutturazione
Presentazione in data 01/03/2005 al n. di prot. n. 2703/339
Rilascio in data 05/10/2005 al n. di prot. 2437

7 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Dall'esame della documentazione reperita e dal raffronto tra le tavole progettuali degli ultimi atti edilizi:
- Concessione Edilizia in Sanatoria nr. 2244 del 01/09/2003 (afferente le opere relative al fabbricato),
- Permesso di costruire in Sanatoria N 2437/2005 (afferente la realizzazione di opere esterne pertinenziali) ed al rilievo eseguito dallo scrivente, è emerso che nel complesso edilizio oggetto di stima sono presenti opere illegittime.

Nello specifico è stato riscontrato:

1) Costituzione di numero due unità immobiliari autonome in luogo dell'unità unifamiliare assentita con C.E. n. 896 del 14/01/1992, che prevedeva la sostituzione edilizia delle preesistenti particelle (ex fabb. Rurale mapp. 91 e 149 - ora particella 206 sub.2), con edificio di nuovo impianto unifamiliare esteso a mq. 110 oltre ad accessori; successivamente assoggettato alle norme del condono edilizio, che provvedeva a sanare alcuni abusi edilizi, (in piano terra, primo mansardato e seminterrato), ma non il frazionamento e la sua successiva costituzione di due unità immobiliari autonome. Situazione non sanabile nemmeno alla luce dell'odierna normativa urbanistica LR 65/2014;
2) Nell'unità articolata tra il piano terra e primo mansardato, inoltre risultano difformità rispetto a quanto licenziato e rappresentato negli elaborati grafici, difformità consistenti in diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni con murature ed aperture interne posizionate in maniera differente rispetto a quanto licenziato; si evince inoltre una diversa destinazione d'uso, al piano sottotetto, dei locali attualmente adibiti a servizi in luogo dei ripostigli assentiti; dette opere risultano non sanabili ai sensi delle vigenti norme urbanistiche, mancando dei requisiti igienico - sanitari (H. med. 2.40) e pertanto da ripristinarsi alla condizione legittima preesistente l'abuso.
3) Anche nell'unità posta al piano seminterrato, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni, oltre alla realizzazione di vano soggiorno adiacente l'ingresso ottenuto mediante tamponamento e copertura di preesistente pergolato; detta opera risulta non sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto da ripristinare nella condizione legittima preesistente all'abuso.
4) Nella pertinenza esterna del fabbricato è presente una tettoia in struttura metallica adiacente al locale tecnico; detto manufatto, realizzato in assenza di titolo abilitativo, risulta non sanabile ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto da rimuovere, ripristinando lo stato preesistente;
5) Il preesistente fabbricato, catastalmente individuato dal mappale 206 subalterno 2, del Foglio 12, risulta non demolito all'epoca del rilascio della C.E. rilasciata per "demolizione e contestuale ricostruzione con ampliamento sino alla consistenza di mq. 110", ai sensi delle previgenti normative urbanistiche. Detta demolizione che alla data del sopraluogo non risulta ancora eseguita si rende necessaria per non inficiare lo sviluppo futuro del bene;
6) Opere di sistemazione dell'area esterna di pertinenza; si riscontrano difformità consistenti, sinteticamente, in realizzazione di camminamento lato ponete rispetto al fabbricato realizzato,

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

probabilmente, per garantire autonomo accesso all'unità immobiliare di piano seminterrato, oltre ad adiacente scalinata in cotto per collegare i diversi livelli di piano della pertinenza esterna; oltre a opere di movimento terra finalizzate all'ipotetica realizzazione di piscina esterna, istanza all'epoca (2007) sospesa dall'Amministrazione comunale. Dette opere risultano allo stato attuale non sanabili ai sensi delle vigenti norme urbanistiche e pertanto da rimuovere e reintegrare lo stato preesistente.

Sulla base dei colloqui intervenuti con la pubblica amministrazione, circa le modalità di sanatoria delle opere in difformità riscontrate, sopradescritte e meglio rappresentate nell''elaborato grafico di sovrapposizione accluso alla presente perizia ed identificato come "**Allegato E**", si può riferire quanto segue:

Le suddette opere, limitatamente alle opere interne ed esterne, esclusi i cambi di utilizzo dei vani interni con altezze inferiori minime previste dal regolamento edilizio locale, escluse le addizioni volumetriche e le mancate demolizioni della preesistente consistenza immobiliare, oltre alle modifiche alle sistemazioni esterne, risultano assentibili a norma del Regolamento Urbanistico vigente e pertanto sanabili, previa presentazione di Attestazione di conformità/domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R.T. 65/2014 art. 209 e quant'altro necessario all'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché tutti i vincoli preordinati.

Il costo della sanatoria delle opere assentibili, mediante attestazione di conformità ai sensi dell'Art. 209 Legge Regionale 65/2014, delle sanzioni amministrative, oltre alle demolizioni delle opere non sanabili interne ed esterne, dei vari ripristini interni (utilizzo di w.c. in luogo dei rip.), della certificazione finale di regolarità dal punto di vista sismico, dell'ottenimento di tutti i pareri preventivi, nonché autorizzazioni di tutti i vincoli preordinati e quant'altro necessario, al fine dell'ottenimento della suddetta concessione, viene indicato prudenzialmente in complessivi
€ 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00) somma che verrà detratti dalla valutazione immobiliare.

Note:
In riferimento alle opere di demolizione di pertinenze esterne, che possono incidere sulla stabilità generale del versante e di conseguenza sulla stabilità delle strutture legittimamente realizzate, si evidenzia la necessità di verifica statica e la presentazione a firma di tecnico abilitato, di pratica sismica in sanatoria presso Genio Civile di Massa Carrara (ora Regione Toscana) ai sensi della Legge Regionale 65/2014 Art. 170, D.P.R. 380/2001 e artt. 93-*94 (*ex artt. 17-18 della legge 64/74).

7 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	REGOLAMENTO URBANISTICO
In forza della delibera:	n° 65 del 29/07/1999
Zona omogenea:	E4
Norme tecniche di attuazione:	ART. 65 N.T.A. - VINCOLI peordinati: IDROGEOLOGICO. VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE DEL 20/04/2016.
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.

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.**

Gli immobili, oggetto di stima, sono costituiti da un compendio immobiliare adibito a "civile abitazione" con annessi accessori e terreni circostanti; il tutto sito nel Comune di Montignoso (MS), località "Palatina" via Palatina nr. 26 e, nello specifico, ai fini di una migliore lettura della presente, lo stesso si suddivide in unità abitative con pertinenza di primo perimetro annessa e zone adiacenti non interessate da edificazione oltre a vetusto fabbricato adiacente la pubblica strada; il tutto più dettagliatamente descritto alle successive lettere "A-B-C"

A) Fabbricato adibito a civile abitazione, complessivamente articolato su tre piani fuori terra (di cui uno mansardato), con annessi accessori oltre a terreno circostante limitatamente alla parte di primo perimetro dell'edificio residenziale della superficie di c.a. mq. 650. Vi si accede dalla via Palatina per una strada privata a comune con altra proprietà confinante.

Il fabbricato è adagiato trasversalmente rispetto alla colline sovrastanti Montignoso, nei pressi del Castello Aghinolfi, in una zona con veduta panoramica di notevole interesse, in posizione degradante rispetto al crinale.

Alla data del sopraluogo risulta suddiviso in due unità immobiliari autonome ed indipendenti con destinazione a civile abitazione, corredate da corte esterna pertinenziale comune.

La prima unità, della superficie lorda di c.a. mq. 310,00, si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo mansardato), ed ha ingresso indipendente; nel suo interno è suddivisa al piano terreno, in ampio soggiorno, sala da pranzo, cucina, cantina, due camere da letto , ripostiglio, tre bagni, terrazza, forno, porticato ed ampio terrazzo con vista panoramica sul litorale della Versilia, oltre agli spazi di disimpegno; al piano primo mansardato è suddivisa in due camere da letto corredate da tre bagni oltre disimpegni e camera armadi; correda il piano una terrazza con vista panoramica sul litorale della Versilia.

La seconda unità abitativa posta in piano seminterrato, ha superficie lorda di c.a. mq. 285,00, si sviluppa su unico livello di piano con autonomo ingresso; internamente suddivisa in ingresso, cucina, cinque camere da letto, sei bagni, due dispense ed una lavanderia, locale tecnico, oltre ai disimpegni; completa l'unità un vano adibito a soggiorno, adiacente l'ingresso derivato dal tamponamento e copertura di preesistente pergolato esterno realizzato nella conformazione attuale in assenza di titolo abilitativo.

Il fabbricato nell'insieme è completato nella pertinenza esterna da manufatto ad uso locale tecnico comprendente i macchinari per i servizi essenziali, oltre a tettoia in struttura metallica adiacente lo stesso manufatto; la tettoia, da ricerche effettuate presso l'amministrazione Comunale, risulta realizzata in assenza di titolo abilitativo.

Il fabbricato, vista la zona di pregio in cui è ubicato, è realizzato con materiali di alta qualità e valore economico: pavimenti in cotto, ceramiche e legni pregiati, con impiego di marmi e pietre del tipo travertino classico, stucchi ed intonaci di qualità e raffinatezza, oltre a pavimentazione degli spazi esterni in pietra a spazzo posata ad "opus incertum".

L'immobile risulta essere comodamente accessibile grazie ad un doppio accesso carrabile da strade private dalla quale si accede alle zone a parcheggio, da cui si articolano le scale di accesso alle unità.

B) Appezzamento di terreno della superficie catastale di mq. 6.572,00, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Montignoso al foglio 12, **particella 205**, superficie catastale superficie 723,00, **particella 147**, superficie catastale 1.075,00, **particella 152**, superficie catastale 67,00, **particella 190**, superficie catastale 1.490,00, **particella 198**, superficie catastale 110,00, **particella 200**, superficie catastale 13,00, **particella 208**, superficie catastale 113,00, **particella 211**, superficie catastale 32,00, **particella 214**, superficie catastale 265,00, **particella 326**, superficie catastale 2.630,00**, particella 206 parte** (sub. 2) superficie catastale 54,00.

Nello specifico, i beni di cui sopra, sono terreni a vocazione agricola, piantumati ad oliveto, con caratteristica morfologica "a terrazze" tipica della zona.

Oltre ai diritti di comproprietà pari alla metà pro-indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

privata per l'accesso dalla via Palatina della superficie catastale mq. 261; il tutto riportato nel Catasto Terreni al foglio 12 dai mappali 207 – 209 – 212 – 215.

C) Il bene di cui al presente punto, risulta di nessuna rilevanza dal punto di vista commerciale, ma costituisce un detrimento alla valutazione commerciale del bene dovendo essere demolito, in quanto rappresenta parte dell'originario tessuto urbanistico presente in loco da data immemore, successivamente oggetto di rilascio di Concessione Edilizia per "demolizione e contestuale ricostruzione con ampliamento sino alla consistenza di mq. 110" ai sensi delle previgenti normative urbanistiche. In virtù di tale legislazione venne rilasciata la C.E. n° 896 del 14/01/1992, che prevedeva l'integrale demolizione del fabbricato in oggetto, demolizione che alla data del sopraluogo non risulta ancora eseguita ma che si rende necessaria per non inficiare lo sviluppo futuro del bene.
Di tale bene si valuta solo ed esclusivamente il valore residuale dell'area risultante dalla futura demolizione al netto dei costi necessari alla stessa, trattandosi, si ripete, di operazione necessaria e propedeutica allo sviluppo immobiliare futuro dell'edificio in oggetto, che in difetto non potrà essere assoggettato ad alcun intervento edilizio.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:
[redacted]Tipologia del diritto: piena Proprietà, per i diritti di comproprietà pari alla metà pro indivisa dell'appezzamento di terreno adibito a strada privata per l'accesso dalla Via Palatina, identificata dai mappali 209,212,205,207 del foglio 12 Comune di Montignoso.

Superficie complessiva di circa mq **7.980,25**
E' posto al piano: S1- T-1°(sottotetto)
L'edificio è stato costruito nel: 1991
L'edificio è stato ristrutturato nel: 2005
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 26; ha un'altezza utile interna di circa ml. 2.40 a p. S1, P.T. ml 3.00, P.1. minima ml 1.55 e ml 1.70, massima ml 2.97.
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi: di cui fuori terra n. 2 ed interrati n. 1.

Stato di manutenzione generale: normale
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto si presenta in normali condizioni, di manutenzione e conservazione;

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **doppia rampa** materiale: **legno** ubicazione: **interna** servo-scala: **assente** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **doppia rampa** materiale: **cotto** ubicazione: **esterna** servo-

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

scala: **assente** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **ferro pre-verniciato** apertura: **elettrica** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **due ante** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica, parquet, pavimenti in cotto e pietre del tipo travertino** condizioni: **buone** - Note: Trattasi di pavimentazione in ceramica/cotto/pietra di pezzatura quadrata.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica e pietre del tipo travertino** condizioni: **ristrutturato**
Rivestimento	ubicazione: **cucina** materiale: **ceramica** condizioni: **ristrutturato**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare** - Note: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare** - Note: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto idro-termico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto ido-termico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

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
Note	Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del DM 37/2008

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Collettori
Stato impianto	Condizioni normali
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del DM 37/2008

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Impianto funzionante ma da verificare la rispondenza del DM 37/2008

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	Da una semplice ricognizione visiva - NO

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione PT	superf. esterna lorda	203,00	1,00	203,00
Terrazze, Porticati e Forno PT	superf. esterna lorda	118,00	0,30	35,40
Abitazione P1° (Sottotetto) h. med. <2,00	superf. esterna lorda	106,35	0,80	85,08
Terrazza P1° (Sottotetto)	superf. esterna lorda	12,00	0,30	3,60
Abitazione P S1 (h. 2,40)	superf. esterna lorda	203,00	0,80	162,40
Porticato P S1	superf. esterna lorda	69,00	0,30	20,70
Locale Tecnico P S1	superf. esterna lorda	14,00	0,50	7,00
Locale Tecnico PT (h. med. 2,00)	superf. esterna lorda	17,60	0,40	7,04
Terreno graffato alle u.i.u. di primo perimetro	superficie Catastale	650,00	0,10	65,00
Terreni escluso Edificato	superficie Catastale	6.572,00	1,00	6.572,00
		7.964,95		**7.161,22**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio
Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2016-1

Zona: Montignoso – fascia/zona: Microzona 3 - Periferica/COLLINA - EX CENTRO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/2

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.600

Valore di mercato max (€/mq): 2.400

Accessori

Area esterna adibita a Passo (mappali 207,209,212,215)

Posta al piano Terra, identificata al Fg. 12, mappali 207-209-212-215 e sviluppa una superficie complessiva di mq. 261,00.
Vengono valutati i di diritti pari ad 1/2 sui totali 261,00 mq. tutti urbanizzati; Valore a corpo: **€ 40.000.000,00 (euro Quarantamila/00)**
Note: Stradello privato di accesso al fabbricato in comune con altra proprietà, completamente urbanizzato, che si diparte dalla via Palatina.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima che si è ritenuto più opportuno adottare è quello della ricerca dal più probabile prezzo di mercato dei beni consimili. Esso si basa essenzialmente, sull'acquisizione di numerose notizie concernenti i prezzi praticati nella zona per immobili simili e consimili, sulla valutazione degli elementi intrinseci ed estrinseci di questi beni che possono essere suscettibili di comparazione con quelli oggetto di stima. Questo criterio, pur prestandosi a considerazioni di

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

carattere soggettivo, consente di arrivare al più probabile prezzo di mercato attraverso valori oggettivi in quanto fa riferimento a valori relativi a scambi già avvenuti in quella zona e relativi a beni consimili. Per le ragioni suesposte il sottoscritto, dopo aver acquisito dati, informazioni, eseguito indagini, valutato i dati oggettivi degli immobili, ha ritenuto equo individuare i valori unitari di stima confermati anche dai valori espressi dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori OMI).

Nella fattispecie si è tenuto a riferimento il 1° semestre 2016 (ultimi dati pubblicati), ove nell'allegata tabella si evidenziano i seguenti parametri identificativi.

Per Comune di Montignoso, Zona Periferica/Collina – ex centro, destinazione Residenziale, Ville e Villini, stato conservativo Normale, i dati dell'Osservatorio Nazionale del mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riportano, con riferimento al 1° semestre 2016, i seguenti valori di mercato riferiti a superfici lorde: minimo € 1.600,00, massimo € 2.400,00.

Nella determina del valore a metro quadrato dell'immobile, si è tenuto a riferimento la media ponderale tra il valore minimo e quello massimo delle quotazioni espresse dalla banca dati, aumentata di un ulteriore 50%, in considerazione della sua finitura con materiali di alta qualità, dello stato di manutenzione e conservazione che lo collocano a livello di "ottimo", oltre alle grandi opere realizzate per la costruzione delle opere esterne (viabilità, muri di sostegno, muri di contenimento, recinzioni ect.) ed infine oltre alla circostanza che le unità de quò hanno una posizione particolarmente privilegiata, adagiate traversamente rispetto alle colline sovrastanti di Montignoso con veduta panoramica di notevole interesse.

Dalla media ponderale ottenuta tra il valore minimo ed il valore massimo espresso dalle tabelle dei valori OMI (ultima rilevazione dati pubblicati 1° semestre 2016):

€. 1.600,00 + €. 2.400,00 : 2 = €. 2.000,00 (Valore mediato)

€. 2.000,00 x 50 % (Aumento) = **€. 3.000,00** (Valore di Riferimento).

Si attribuisce il seguente valore di mercato pari ad €. 3.000,00/mq., lo stesso applicato alle Superfici Commerciali delle singole unità immobiliari oggetto della presente:

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori; in particolare la metodologia del criterio generale di stima usato, fa diretto riferimento alla NORMA UNI 10750, che si ritiene possa essere applicata al caso in esame.

Tale norma, ha di fatto codificato gli elementi metrici di una stima, attribuendo alle singole particolarità coefficienti di ragguaglio, in modo da ottenere quella che comunemente è definita "Superficie Commerciale", in maniera standardizzata.

Ovviamente le quote percentuali indicate dalla norma possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, tenuto conto altresì dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessi, dell'esposizione, del contesto ambientale e della panoramicità del bene, considerando la destinazione a civile abitazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara; Ufficio tecnico di Comune di Montignoso; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atti di compravendita individuati, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Massa, Montignoso e Cinquale.

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

8.3 Valutazione corpi:

Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area esterna adibita a Passo (Mappali 207, 209, 212, 215).

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione PT	203,00	€ 3.000,00	€ 609.000,00
Terrazze, Porticati e Forno PT	35,40	€ 3.000,00	€ 106.200,00
Abitazione P1° (Sottotetto) h. med. <2,00	85,08	€ 3.000,00	€ 255.240,00
Terrazza P1° (Sottotetto)	3,60	€ 3.000,00	€ 10.800,00
Abitazione P S1 (h. 2,40)	162,40	€ 3.000,00	€ 487.200,00
Porticato P S1	20,70	€ 3.000,00	€ 62.100,00
Locale Tecnico P S1	7,00	€ 3.000,00	€ 21.000,00
Locale Tecnico PT (h. med. 2,00)	7,04	€ 3.000,00	€ 21.120,00
Terreno graffato alle u.i.u. di primo perimetro	65,00	€ 3.000,00	€ 195.000,00
Terreni escluso Edificato	6.572,00	€ 30,00	€ 197.160,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 1.964.820,00
Valore corpo			€ 1.964.820,00
Valore Accessori			€ 40.000,00
Valore complessivo intero			€ 2.004.820,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.004.820,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Compendio immobiliare adibito a civile abitazione posto in piano terra, primo e seminterrato.	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Area esterna adibita a Passo (mappali 207,209,212,215)	7.161,22	€ 2.004.820,00	€ 2.004.820,00

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 disposizione del G.I. (min.15%) - € 300.723,00

Riduzione dovuta all'immobile occupato con titolo (c.a. 20%) - € 340.819,40

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, sanzioni, ripristini, demolizioni non sanabili - € 53.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile nello stato di “occupato con titolo”, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.310.277,60**

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Alla data odierna il valore del compendio Immobiliare oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad €. 1.310.000,00 (Euro Unmilionetrecentodiecimila/00).

Allegati

A - Visure ipotecarie aggiornate;
B - Estratti di Mappa, Elaborati Planimetrici, Planimetrie Catastali, Visure Catastali aggiornate;
C - Fotografie esterne ed interne dei beni;
D - Atti di provenienza;
E - Planimetrie illustrative (Stato attuale rilevato con Stato sovrapposto);
F - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Montignoso;
G - Titoli abilitativi comunali dell'unità oggetto di perizia;
H - Valori OMI;
I - Attestazione di Prestazione Energetica (APE);
L – Contratto di Locazione;
M – Visura Camerale.

Data generazione: 31-03-2017

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi



Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Tribunale di Massa

PROCEDURA FALLIMENTARE

[redacted]

N° Gen. Rep. **46/2016**
data udienza di verifica crediti: 02-03-2017 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa SARA FARINI**

Curatore Fallimentare: **Alberto Dell'Amico**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Esperto alla stima: Geometra Massimo Cristiano Radicchi
Codice fiscale: RDCMSM71S10F023V
Partita IVA: 0101999454
Studio in: Viale Eugenio Chiesa 17 - 54100 Massa
Telefono: 0585 240520
Fax: 0585 245241
Email: massimoradicchi@hotmail.it
Pec: massimocristiano.radicchi@geopec.it

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Corpo: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
Dati Catastali: [redacted] **Proprietà per 1000/1000, foglio sez. A 2, particella 388, subalterno 5**, scheda catastale COSTITUZIONE del 17/11/1982 in atti dal 06/09/1995 Registrazione: (n. 190.1/1982), indirizzo VIA DEL BRENNERO N. 722, piano 1°-2°-S1, Comune Abetone-Cutigliano, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5, superficie 46, rendita € 429,95, [redacted], **Proprietà per 235/1000**, sezione censuaria Abetone-Cutigliano **foglio 2, particella 333**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,20,

2. Stato di possesso

Bene: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Corpo: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Corpo: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Corpo: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Creditori Iscritti: Non specificato

5. Comproprietari

Beni: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Corpo: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Comproprietari: Nessuno

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

6. Misure Penali

Beni: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Corpo: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

Corpo: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via del Brennero n. 722. - Faidello - Cà del Cucco - Abetone (Pistoia) - 54100

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione
Prezzo da libero: € 107.000,00
Prezzo da occupato: € 0,00

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Beni in **Abetone (Pistoia)**
Località/Frazione **Faidello - Cà del Cucco**
Via del Brennero n. 722.

Lotto: 2 - Appartamento ad uso civile abitazione

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: Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.
Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Faidello - Cà del Cucco, Via del Brennero n. 722.
Note: L'unità immobiliare è inoltre corredata da diritti pro - quota sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e destinazione, in particolare dai diritti pari a 235/1000 sul vano ingresso e sull'area a cortile (fg. 2, Mappale 333-NCT di mq. 210 e Mappale 335 Sub. 2 - NCEU identificato come B.C.N.C.).

Quota e tipologia del diritto
[redacted]
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:
Intestazione: [redacted]
Proprietà per 1000/1000, **foglio sez. A 2, particella 388, subalterno 5**, scheda catastale COSTITUZIONE del 17/11/1982 in atti dal 06/09/1995 Registrazione: (n. 190.1/1982), indirizzo VIA DEL BRENNERO N. 722, piano 1°-2°-S1, Comune Abetone-Cutigliano, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5, superficie 46, rendita € 429,95
Derivante da: COSTITUZIONE del 17/11/1982 in atti dal 06/09/1995 Registrazione: (n. 190.1/1982)
Millesimi di proprietà di parti comuni: diritti pro - quota sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e destinazione, in particolare dai diritti pari a 235/1000 sul vano ingresso e sull'area a cortile (fg. 2, Mappale 333-NCT di mq. 210 e Mappale 335 Sub. 2 - NCEU identificato come B.C.N.C.).
Confini: Beni Ladurini, beni Nassi, vano scala comune, salvo se altri.
Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: [redacted]
Proprietà per 235/1000 , sezione censuaria Abetone-Cutigliano, **foglio 2, particella 333**, qualità Prato, classe 2, superficie catastale 210, reddito dominicale: € 0,22, reddito agrario: € 0,20
Derivante da: VARIAZIONE D'UFFICIO del 02/06/1981 in atti dal 18/08/1981 (n. 281).
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 2 particella 92 - foglio 2 particella 334 - foglio 2 particella 335 - foglio 2 particella 336. La particella 335 sub 2 del foglio 2 della Sezione Urbana A, del Catasto Fabbricati deriva dalla particella 335 del foglio 2 della Sezione Urbana A, del Catasto Fabbricati a seguito della variazione per divisione n. 11199.1/2015 del 2 luglio

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

2015, in atti da pari data, prot. n. PT0036908.
Millesimi di proprietà di parti comuni: diritti pro - quota sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e destinazione, in particolare dai diritti pari a 235/1000 sul vano ingresso e sull'area a cortile (fg. 2, Mappale 333-NCT di mq. 210 e Mappale 335 Sub. 2 - NCEU identificato come B.C.N.C.).
Confini: Beni di cui al mappale 92, beni di cui al mappale 334, beni di cui al mappale 338, salvo se altri.

Conformità catastale:
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato.
Regolarizzabili mediante: Variazione catastale
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto progettato.
Diritti di segreteria per consegna pratica DOCFA : € 50,00
Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo accatastamento Docfa: € 500,00
Oneri Totali: **€ 550,00**

Note sulla conformità catastale: Regolarizzabili mediante: presentazione di nuovo accatastamento Docfa.

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

SI - Vendita della quota indivisa.
Note: L'unità immobiliare è inoltre corredata da diritti pro-quota sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e destinazione, in particolare dai diritti pari a 235/1000 sul vano ingresso e sull'area a cortile (fg. 2, Mappale 333-NCT di mq. 210 e Mappale 335 Sub. 2 - NCEU identificato come B.C.N.C.).

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita nel Comune di Abetone - Cutigliano in località Faidello (Cà del Cucco), Via del Brennero nr.722.
Abetone, comunemente denominato "L'Abetone", è una frazione del Comune sparso di Abetone - Cutigliano, facente parte della provincia di Pistoia, Toscana. E' situato nell'Appennino Tosco - Emiliano della montagna pistoiese, nell'alta Valle del Sestaione ad un'altitudine di 1388 mt. s.l.m., al confine con l'Emilia - Romagna dove sorge presso l'omonimo valico appenninico. È, per casa comunale, il comune più alto della regione.
Abetone era stato istituito nel 1936 a seguito dell'emanazione del Regio Decreto nr.1297 del 14 Giugno 1936, prendendo una parte del territorio del Comune di Fiumalbo ed una di Cutigliano; il 1º Gennaio 2017 è confluito nel nuovo comune di Abetone - Cutigliano.
È noto come località di villeggiatura sia estiva che invernale, essendo centro principale del comprensorio omonimo; inoltre, quasi tutti gli impianti di risalita della stazione sciistica, costituiti da circa 50 km di piste per un totale di circa 30 tracciati, sono stati rinnovati con l'inizio del nuovo millennio; In estate, Abetone è nota per l'ampia versatilità di sport estivi fra i quali: la possibilità di camminate sul versante del Monte Gomito, del Monte Cimone e la salita di media difficoltà verso il monte Libro Aperto; è, inoltre, un centro attrezzato per escursioni in mountain bike, tennis e calcetto.
La zona è dotata di tutte le necessarie infrastrutture pubbliche e servita da esercizi commerciali relativamente vicini e, in quanto località turistica nonostante l'attuale situazione economica generale, risulta abbastanza ricercata sul mercato immobiliare.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Area urbanistica: residenziale-turistica a traffico locale con parcheggi buoni.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessuno.
Servizi offerti dalla zona: Farmacia, sportello postale, negozi turistici (buono), Piste da sci (ottimo)
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali-turistiche
Importanti centri limitrofi: Abetone, Cimone, Val di Luce.
Attrazioni paesaggistiche: Comprensorio sciistico Abetone, Pulicchio, Selletta, Val di Luce, Cimone..
Attrazioni storiche: Riserva naturale Abetone e Campolino, Chiesa di San Leopoldo, Monumento Internazionale alla Pace..
Principali collegamenti pubblici: Casello autostradale di Pistoia 50 Km, Casello autostradale Lucca 65 Km, SS12 Strada dell'Abetone e del Brennero 10 Mt

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:

- **Ipoteca legale attiva**; A favore di , **E** [redacted]; Derivante da: IPOTECA LEGALE - 0300 - RUOLO (art. 77 del DPR n° 602 del 1973) ; Importo ipoteca: € 108117,92; Importo capitale: € 54058,96;
Pubblico Ufficiale [redacted] in data 24/11/2014 ai nn. 627/7014; **Iscritto/trascritto a PISTOIA in data 02/12/2014 ai nn. 7830/1258**.

- **Ipoteca legale attiva; A favore di ,** [redacted] Derivante da: IPOTECA LEGALE - 0300 - RUOLO (art. 77 del DPR n° 602 del 1973) ; Importo ipoteca: € 46162,78; Importo capitale: € 23081,39 ;
Pubblico Ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. in data 06/02/2015 ai nn. 673/7015; **Iscritto/trascritto a PISTOIA in data 09/02/2015 ai nn. 923/130**

NOTA: Allo stato attuale non è possibile quantificare i modo attendibile i costi per le

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.
In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali	Per le trascrizioni
Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00	Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00
Ipoteche volontarie/Mutui	Pignoramenti
€. 35,00	€. 294,00

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione Pregiudizievole:
- A favore della massa dei creditori, Contro S[redacted]
Derivante da: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**;
Pubblico Ufficiale: **TRIBUNALE MASSA CARRARA** in data 08/11/2016 ai nn. 46 iscritto/**trascritto a PISTOIA in data 18/01/2017 al n. 480 reg. gen. e n. 310 reg. part.;**

NOTA: Allo stato attuale non è possibile quantificare i modo attendibile i costi per le cancellazioni e/o restrizioni in quanto in gran parte dipendenti dal prezzo di aggiudicazione dell'immobile in sede d'asta.
In linea generale, salvo variazioni, i costi sono quelli di seguito riportati.

Per le iscrizioni legali e giudiziali	Per le trascrizioni
Imp. ipotecaria 0,5% del valore Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00	Imp. ipotecaria €. 200,00 Tassa ipotecaria €. 35,00 Imposta di bollo €. 59,00
Ipoteche volontarie/Mutui	Pignoramenti
€. 35,00	€. 294,00

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 condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Da informazioni assunte dall'amministratore sella S[redacted], attualmente non esiste amministratore del condominio poiché i condomini presenti sono meno di otto (legge 11 dicembre 2012, n. 220, "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici"), e neppure un referente del condominio.
A seguito di ciò lo scrivente non è stato in grado di reperire informazioni circa l'esistenza o meno

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

di spese condominiali a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente.
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - nessuna
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Lo scrivente precisa che: l'u.i.u, oggetto di valutazione, verrà alienata a corpo e non a misura, nello stato di diritto e di fatto in cui attualmente si trova, libera da persone, cose ed arredi, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni, accessori e pertinenze, usi e servitù' attive e passive se e come esistenti, compresa la quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'edificio.
La consistenza immobiliare di cui trattasi partecipa per millesimi 235 (Duecentotrentacinque) alla proprietà' generale (ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1117 e seguenti del Cod. Civ.).
Sono in particolare comprese, quali parti comuni, l'ingresso, il vano scale comprensivo del disimpegno di accesso ai locali legnaia e cantina al piano seminterrato, e la porzione di area cortilizia circostante il fabbricato e censita nel Catasto Fabbricati nella Sezione Urbana A, al foglio 2 particella 335 sub 2, via Brennero, piano T, bene comune non censibile, ai subalterni 3, 5, 6 e 7, della particella 338 del foglio 2 della Sezione A, del Catasto Fabbricati, a seguito della variazione per divisione n. 11199.1/2015 del 2 luglio 2015, in atti da pari data, prot. n. PT0036908.
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non presente.
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: nessuno.
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per 1/1, **dal 29/06/1983 al 21/12/1991** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor A. Bagatti Notaio di Modena, in data 29/06/1983, ai nn. 65646; registrato a Modena, in data 13/07/1983, ai nn. 5445/1t; trascritto a Pistoia, in data 06/07/1983, ai nn. /2655.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per 1/1, **dal 21/12/1991 al 22/11/2001 (ante ventennio)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Francesco Rizzo Notaio, in data 21/12/1991, ai nn. 195488/21950; registrato a Viareggio, in data 08/01/1992, ai nn. 194/1t; trascritto a Pistoia, in data 16/01/1992, ai nn. /684.

Titolare/Proprietario: [redacted] **dal 22/11/2001 al 20/12/2013 (ante ventennio)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Dottor Antonio Tumbiolo Notaio, in data 22/11/2001, ai nn. 25501/3563; registrato a Lucca, in data 23/11/2001, ai nn. 4211/1t; trascritto a Pistoia, in data 26/11/2001, ai nn. 3-9126/5755.

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietaria per 1/1, **dal 20/12/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** . In forza di Atto di trasferimento sede - a rogito di Dottor Chiara Malaguti Notaio, in data 20/12/2013, ai nn. 7850/2934; registrato a Modena, in data 30/12/2013, ai nn. 16478/1t; trascritto a Pistoia, in data 30/12/2013, ai nn. /6134.
Note: 1) AGENZIA DEL TERRITORIO Ufficio di: Massa-Carrara, Eseguita la formalità della trascrizione e voltura il 30/12/2013 al n. 8343 particolare.
2) AGENZIA DEL TERRITORIO Ufficio di: Massa-Carrara, Eseguita la formalità della trascrizione il 28/04/2014 al n. 2737 Particolare.
3) Iscritto al Registro delle Imprese di Massa-Carrara il 14/01/2014.

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N 4/79** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: REALIZZAZIONE FABBRICATO PLURIFAMILIARE
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 12/02/1979 al n. di prot. (pratica edilizia n. 4/79, protocollo n. 4174/76)

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA N 22/81** e successive varianti.
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA
Oggetto: variante
Rilascio in data 21/07/1981 al n. di prot. (pratica edilizia n. 409/80, protocollo n. 4033/80)

Numero pratica: **VARIANTE IN CORSO D'OPERA N 5/82**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera
Per lavori: COSTRUZIONE SCALA ESTERNA
Oggetto: variante
Rilascio in data 11/05/1982 al n. di prot. (pratica edilizia n. 64/81, protocollo n. 4198/81).
Abitabilità/agibilità in data 10/11/1982 al n. di prot. 4/82
NOTE: Agibile/ Abitabile a norma di legge con provvedimento rilasciato dal Comune di Abetone (PT), in data 10 novembre 1982, pratica n. 4/82.

Numero pratica: **C.E.S. n.13/93**
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 nÂ°47)
Per lavori: modifiche interne ed esterne
Rilascio in data 08/03/1993 al n. di prot. 13
NOTE: Si precisa che, per interventi relativi alla utilizzazione del sottotetto come vani abitabili, nonché' a variazioni interne e prospettiche, realizzati in assenza di titolo autorizzativo, è stata rilasciata dal sindaco del Comune di Abetone, Concessione edilizia in Sanatoria n. 13 in data 4 maggio 1993, ai sensi della legge n. 47 del 28 febbraio 1985.

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Dall'esame della documentazione reperita e dal raffronto tra le tavole progettuali dell'ultimo atto edilizio: Concessione Edilizia in Sanatoria nr. 13 del 08/03/1993 ed rilievo eseguito dallo scrivente, è emerso che nell'appartamento, oggetto di stima, sono presenti opere illegittime.
Nello specifico è stato riscontrato che:
1) Al piano primo, l'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare risulta, realizzata difformemente da quanto rappresentato negli elaborati grafici di progetto, in particolare si nota una diversa distribuzione degli spazi interni con murature ed aperture interne poste in maniera differente rispetto a quanto sanato; difformità, meglio rappresentate nell''elaborato grafico di sovrapposizione accluso alla presente perizia ed identificato come "Allegato E".
Sulla base dei colloqui avvenuti con la pubblica amministrazione, circa le modalità di sanatoria delle opere in difformità riscontrate, descritte al punto 7.1 e riportate nel grafico esplicativo allegato "E", si

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

può riferire quanto segue:
Le suddette opere risultano assentibili a norma del Regolamento Urbanistico vigente e pertanto sanabili, previa COMUNICAZIONE VERSAMENTO SANZIONE PECUNIARIA, per interventi edilizi già eseguiti, ricadenti nell'art.136, comma 2 lett. A, L.R.T. 65/2014, salvo verifica ed autorizzazioni da parte dei competenti uffici preposti.
Il costo degli interventi relativi alla presentazione della sanatoria, mediante comunicazione versamento sanzione pecuniaria, per interventi edilizi già eseguiti, ricadenti nell'art.136, comma 2 lett. A, L.R.T. 65/2014 ed assentibili, oltre alle spese necessarie alla redazione della pratica comunale, viene indicato prudenzialmente in complessivi €.2.500,00 (Euro duemilacinquecento/00) e verrà detratto dalla valutazione immobiliare.
Regolarizzabili mediante: COMUNICAZIONE VERSAMENTO SANZIONE PECUNIARIA, per interventi edilizi già eseguiti, ricadenti nell'art.136, comma 2 lett. A, L.R.T. 65/2014.
Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione interna.
Diritti di presentazione pratica edilizia, sanzioni, oltre alle spese tecniche necessarie alla redazione della pratica comunale. : € 2.500,00
Oneri Totali: **€ 2.500,00**

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione di tipo economico [A3]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n° 1926 del 05.03.1975
Zona omogenea:	B
Norme tecniche di attuazione:	PIANO OPERATIVO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59/16 - VINCOLI Sovraordinati: PAESAGGISTICO - IDROGEOLOGICO.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Operativo
In forza della delibera:	CONSIGLIO COMUNALE N. 59 del 30.12.2016
Zona omogenea:	B1
Norme tecniche di attuazione:	VINCOLI Sovraordinati: PAESAGGISTICO - IDROGEOLOGICO.
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.

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.**

A) L'immobile, oggetto di stima, è costituito da un appartamento ad uso civile abitazione posto sul lato est dell'edificio dislocato tra i piani interrato o seminterrato, primo e sottotetto; questi ultimi due collegati tra loro tramite una scala interna esclusiva. L'appartamento, facente parte di un maggior fabbricato sito nel Comune di Abetone (PT), frazione Faidello, località Ca' del Cucco, lungo la Via del Brennero nr.722 (SS12), ha accesso dalla citata Via tramite dapprima, la strada vicinale delle Motte e successivamente attraverso l'ordine: resede, ingresso e vano scala, tutti condominiali; nel suo interno è così composto:
al piano primo da ingresso, soggiorno – pranzo con angolo di cottura a vista e camino, disimpegno, una camera da letto ed un bagno;
al piano secondo (sottotetto) da locale, ad uso camera al quale si accede internamente mediante rampa di scale nel soggiorno – pranzo;
al piano interrato o seminterrato da due locali, ad uso cantina e legnaia/sottoscala, aventi accesso dal vano scala e dal disimpegno condominiali, ai quali si accede dal vano scala comune.
L'impianto di riscaldamento risulta indipendente ed alimentato a Gas.
B) Diritto di comproprietà per la quota pari a 235/1000 (Duecentotrentacinque millesimi) di una porzione dell'area cortilizia del fabbricato di cui alla superiore lettera A) adiacente alla residua porzione della medesima area cortilizia circostante lo stesso fabbricato ed accessibile tramite quest'ultima, della superficie di Are due e Centiare dieci (Ha. 00.02.10), con i redditi di Euro 0,22 (zero virgola ventidue) il Dominicale ed Euro 0,20 l'Agrario, confinante con particelle 92, 93, e 334 del foglio 2 del Catasto Terreni, particelle 88 e 335 sub 2 del foglio 2 del Catasto Fabbricati, salvo se altri.

1. Quota e tipologia del diritto

[redacted]

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **73,85**
E' posto al piano: 1° - 2 (sottotetto) - S1
L'edificio è stato costruito nel: 1979
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 722; ha un'altezza utile interna di circa m. p.1. ml 2.60, p.2. minima ml 0.92 massima ml 1.95
L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: normale
Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in oggetto si presenta in normali condizioni, di manutenzione e conservazione;

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **a rampa unica** materiale: **legno** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**
Scale	tipologia: **doppia rampa** materiale: **marmo** ubicazione: **interna** servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

- Note: vano scale interno condominiale

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro preverniciato** apertura: **manuale** condizioni: **buone**
Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone**
Infissi interni	tipologia: **due ante** materiale: **legno e vetro** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **muratura di elementi tipo Poroton** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **buone** - Note: Trattasi di pavimentazione in ceramica monocottura di pezzatura quadrata.
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno massello** condizioni: **buone**
Rivestimento	ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **ristrutturato**
Rivestimento	ubicazione: **angolo cottura** materiale: **ceramica** condizioni: **ristrutturato**

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare** - Note: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto elettrico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).
Termico	tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **canali coibentati** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **ristrutturato** conformità: **da collaudare** - Note: Da ricerche effettuate c/o la pubblica amm.ne, non sono rinvenute certificazioni inerenti la certificazione di conformità dell'impianto idro-termico. Non è stata prodotta al consulente alcuna dichiarazione di conformità dell'impianto ido-termico (D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37).

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione P1°	superf. esterna lorda	46,55	1,00	46,55
Abitazione P2° (Sottotetto)	superf. esterna lorda	23,15	1,00	23,15
Locale Cantina p.1S	superf. esterna lorda	2,65	0,50	1,33
Locale Legnaia P.1S	superf. esterna lorda	1,50	0,30	0,45
		73,85		**71,48**

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio
Periodo: 2016-1

Zona: Abetone

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: A/3

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.800

Valore di mercato max (€/mq): 2.100

Accessori:
1. **Area Esterna** (mappale 333)

Posta al piano terra, Identificata al fg. 2, Mappale 333 e sviluppa una superficie complessiva di mq. 210,00.
Vengono valutati i diritti pro-quota pari a: **235/1000** sui totali 210,00 mq;
Valore a corpo: € 500,00 (euro Cinquecento/00)
Note: L'unità immobiliare adibita a civile abitazione è corredata da diritti pro - quota sulle parti comuni dell'intero fabbricato, come per legge e destinazione, in particolare dai diritti pari a 235/1000 sul vano ingresso e sull'area a cortile (fg. 2, Mappale 333-NCT di mq. 210 e Mappale 335 Sub. 2 - NCEU identificato come B.C.N.C.).

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Come accennato in precedenza il contesto ambientale, ove è ubicata la suddetta l'unità immobiliare oggetto della presente stima, rappresenta la tipica zona montana che, nonostante l'attuale situazione economica generale, risulta ancora ricercata sul mercato immobiliare in quanto località turistica.
In merito alla valutazione, lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare la ricerca del più probabile valore venale o di mercato in base alla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso professionisti del settore immobiliare ove è posto il bene, gli uffici finanziari, nonché a conoscenze specifiche che lo scrivente ha del settore, il tutto filtrato attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).
Questo tipo di stima è quello maggiormente usato nel settore immobiliare, in quanto l'espressione unitaria del valore è frutto di una serie di considerazioni intrinseche di carattere commerciale che

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

coprono tutta la gamma di possibilità, sia commerciali che tecniche.
Dalle indagini svolte i prezzi medi applicati nella zona, specifica, possono oscillare all'interno di una forbice compresa tra €. 1.600,00 e €. 2.000,00.
Visto l'andamento del mercato, in ordine alla recente crisi economica e l'eccessiva inflazione di beni simili nella zona, anche recentissimi, si ritiene che il valore unitario medio all'attualità non debba essere superiore ad **€. 1.800,00/mq** (euro milleottocento/00).
La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo, è al lordo dei muri perimetrali comprendente oltre l'area locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori; in particolare la metodologia del criterio generale di stima usato, fa diretto riferimento alla NORMA UNI 10750, che si ritiene possa essere applicata al caso in esame.
Tale norma, ha di fatto codificato gli elementi metrici di una stima, attribuendo alle singole particolarità coefficienti di ragguaglio, in modo da ottenere quella che comunemente è definita "Superficie Commerciale", in maniera standardizzata.
Ovviamente le quote percentuali indicate dalla norma possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, tenuto conto altresì dello stato di manutenzione e di conservazione, degli accessi, dell'esposizione, del contesto ambientale e della panoramicità del bene, considerando la destinazione a civile abitazione.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Pistoia; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia; Ufficio tecnico di Comune di Abetone Cutigliano; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Atti di compravendita individuati, valori OMI dell'agenzia delle Entrate, esperienza personale e confronto con diversi agenti immobiliari operanti nel Comune di Abetone Cutigliano.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area esterna (mappale 333)
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Abitazione P1°	46,55	€ 1.800,00	€ 83.790,00
Abitazione P2° (Sottotetto)	23,15	€ 1.800,00	€ 41.670,00
Locale Cantina p.1S	1,325	€ 1.800,00	€ 2.385,00
Locale Legnaia P.1S	0,45	€ 1.800,00	€ 810,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.655,00
Valore corpo			€ 128.655,00
Valore Accessori			€ 500,00
Valore complessivo intero			€ 129.155,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 129.155,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Appartamento di civile abitazione posto in piano primo, secondo e interrato.	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Area esterna (mappale 333)	71,48	€ 129.155,00	€ 129.155,00

Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5

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%)	-	€ 19.358,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	-	€ 3.050,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**+**	**€ 106.746,75**
Prezzo di vendita, arrotondato per eccesso, del lotto unico nello stato di "libero":		**€ 107.000,00**

Alla data odierna il valore dell'immobile oggetto della presente perizia, ammonta in cifra tonda ad €. 107.000,00 (Euro Centosettemila/00).

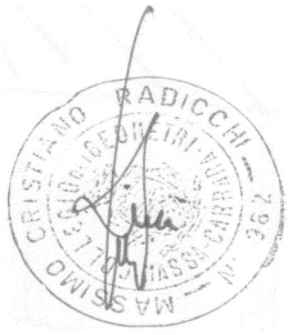
Allegati

Allegati:

A - Visure ipotecarie aggiornate;
B - Estratti di Mappa, Elaborati Planimetrici, Planimetrie Catastali, Visure Catastali aggiornate;
C - Fotografie esterne ed interne dei beni;
D - Atti di provenienza;
E - Planimetrie illustrative (Stato Licenziato, Stato attuale rilevato - Stato sovrapposto);
F - Richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Abetone - Cutigliano, Montignoso;
G - Titoli abilitativi comunali dell'unità oggetto di perizia;
H - Valori OMI.

Data generazione: 13-02-2017

L'Esperto alla stima
Geometra Massimo Cristiano Radicchi



Firmato Da: RADICCHI MASSIMO CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70ef878e05086fd8fe5fa21b4e250ff5