TRIBUNALE DI MASSA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N GEN. REP. 101/2016 DATA UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.:

Giudice Delle Esecuzioni: DOTT.SSA ELISA PINNA

Custode Giudiziario: AVV. ROBERTO PAGLIUCA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Appartamento con posto auto scoperto

ESPERTO ALLA STIMA: Sara Mannini

CODICE FISCALE: MNNSRA73P56F023F

STUDIO IN: Via Dei Cedri 15 - 54100 Massa

TELEFONO: 0585 8323063

EMAIL: fra.sara-ms@libero.it

PEC: sara.mannini@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: Appartamento

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

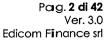
Dati Catastali:

- foglio 139,
- particella 667,
- subalterno 3,
- scheda catastale ---.
- indirizzo via Fiume n°21,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria A/2,
- classe 5,
- consistenza 4 vani.
- superficie 66 mg (totale escluse aree scoperte 62 mg),

Dott.ssa Sara Mannini • Ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

rendita € 630,08

Corpo: Posto auto





- foglio 139,
- particella 667,
- subalterno 26,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Fiume n° A,
- scala ---
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria C/6,
- classe 1,
- consistenza 13 mq,
- superficie 13 mq,
- rendita € 24,17

2. Stato di possesso

Bene: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: Appartamento

Possesso: Occupato con titolo

Eirmath Da: MANNINI SABA Emacch Da: ADI IRADEN C D A NIC NA 9 Cariat# 9/0aa11/3411/2a/Raah0RQ5hx/Nhafla?h47

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: Appartamento

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: Posto auto

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: Appartamento

Creditori Iscritti:

Corpo: Posto auto

Creditori Iscritti:

5. Comproprietari

Beni: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: Appartamento

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Posto auto

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: Appartamento

Misure Penali: NO

Corpo: Posto auto

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Corpo: Appartamento

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Posto auto

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Fiume n°21 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

Prezzo da libero: € 179 928,64

Prezzo da occupato: € 179 928,64



Beni in Massa (Massa Carrara) Località/Frazione Marina di Massa Via Fiume n°21

Lotto: 001 - Appartamento con posto auto scoperto

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

Altro: La CTU ha provveduto ad integrare o ad aggiornare quanto necessario alla redazione della perizia tramite accesso e ritiro della documentazione depositata presso vari enti e Amministrazioni (Comune di Massa, Catasto e Conservatoria di Massa Carrara).

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

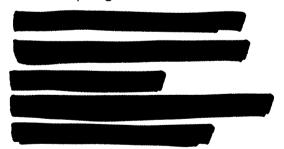
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100

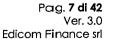
frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

Quota e tipologia del diritto



Ulteriori informazioni sul debitore: La CTU ha verificato il regime patrimoniale dell'esecutato presso il Comune di Massa dove è stata ritirata copia dell'atto di matrimonio, "tradotto identico all'originale dalla lingua albanese nella lingua italiana" (trascritto in data 04.06.2009), in cui non è specificato se il è in comunione o in separazione dei beni. Anche l'atto di acquisto, visionato cartaceo in originale (del 06.08.2007), non fornisce

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNN\$RA73P56F023F





informazioni in merito.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 139,
- particella 667,
- subalterno 3,
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Fiume n°21.
- scala ---.
- interno ---.
- piano Terra.
- comune Massa,
- categoria A/2,
- classe 5.
- consistenza 4 vani.
- superficie 66 mg (totale escluse aree scoperte 62 mg),
- rendita € 630,08

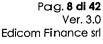
Derivante da: Variazione catastale del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati catastali. Il mappale è stato creato con una variazione del 27.10.2006 prot. MS0068714 in atti dal 27.10.2006 per demolizione e ricostruzione del fabbricato (n°5445.1/2006). Millesimi di proprietà di parti comuni; Contattato dalla CTU l'amministratore Olivieri ha fornito la tabella dei millesimi. L'appartamento esecutato è individuato come unità A2. I relativi millesimi sono:

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT * PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU * P.I. 01201840459 * C.F. MNNSRA73P56F023F

- millesimi di proprietà generale 91,500
- millesimi di proprietà speciale (scale) 87,380

Confini: L'appartamento è confinante con:





Firmato No: MANNINI CADA Emaceo No: ADI IRADEC C D A NC CA 2 Caral # 20041424107846eab0805bookbana5bd

- 1. a nord-ovest con stesso mappale sub.44,
- 2. a sud-est con stesso mappale sub.48,
- 3. è posto inferiormente a stesso mappale sub.8.

Il lotto su cui è stato realizzato il fabbricato confina:

- 1. a nord-ovest con Fa.139 mappale 5,
- 2. a nord con fg.139 part. 4 e 9,
- 3. a nord-est con fg. 139 mapp. 556,
- 4. a sud-est con fg. 139 part. 29,
- 5. a sud con fg.139 e mapp. 28,
- 6. a sud-ovest con fg.139 part. 25.

NOTE sulla conformità catastale: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Identificativo corpo: Posto auto.

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

Quota e tipologia del diritto



Ulteriori informazioni sul debitore: La CTU ha verificato il regime patrimoniale dell'esecutato presso il Comune di Massa dove è stata ritirata copia dell'atto di matrimonio, "tradotto identico all'originale dalla lingua albanese nella lingua italiana" (trascritto in data 04.06.2009), in cui non è specificato se il è in comunione o in separazione dei beni. Anche l'atto di acquisto, visionato cartaceo in originale (del 06.08.2007), non fornisce informazioni in merito. L'esecutato ha però riferito di essere in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno



Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- foglio 139,
- particella 667,
- subalterno 26.
- scheda catastale ---,
- indirizzo via Fiume n° A,
- scala ---,
- interno ---,
- piano Terra,
- comune Massa,
- categoria C/6,
- classe 1.
- consistenza 13 ma,
- superficie 13 mg,
- rendita € 24,17.

Derivante da: Variazione catastale del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati catastali. Il mappale è stato creato con una variazione del 27.10.2006 prot. MS0068714 in atti dal 27.10.2006 per demolizione e ricostruzione del fabbricato (n°5445.1/2006). Millesimi di proprietà di parti comuni: Contattato dalla CTU l'amministratore Olivieri ha fornito la tabella dei millesimi. L'appartamento esecutato è individuato come unità A2. I relativi millesimi sono:

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.J. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

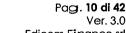
millesimi di proprietà generale 4,950

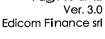
Confini: Il posto auto è confinante con:

- 1. a nord-est con stesso mappale sub.46,
- sud-ovest e a sud-est con stesso mappale sub.44.

Il lotto su cui è stato realizzato il fabbricato confina:

- 1. a nord-ovest con Fg.139 mappale 5,
- 2. a nord con fg. 139 part. 4 e 9,
- 3. a nord-est con fg. 139 mapp. 556,
- 4. a sud-est con fg. 139 part. 29,







5. a sud con fg. 139 e mapp. 28,

6. a sud-ovest con fg.139 part. 25.

NOTE sulla conformità catastale: Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

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

Non specificato

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Il contesto in cui è ubicato il fabbricato a cui appartengono i beni esecutati fa parte della fascia retrocostiera del Comune di Massa in località Marina di Massa a circa un Kilometro dal mare. Il fabbricato è ubicato in prossimità di una delle principali viabilità che collegano la città di Massa alla località di Marina di Massa, via San Leonardo. Nelle vicinanze del fabbricato trovano ubicazione molti servizi quali: un piccolo supermercato, negozi di vario genere, fermate autobus. Il fabbricato è posto a circa 1 Kilometro dal mare. Il tessuto urbano in cui si colloca l'edificio è costituito principalmente da fabbricati a destinazione residenziale di massimo due/tre piani fuori terra. La zona à dotata di opere di urbanizzazione primaria. Gli spazi di parcheggio sono quasi inesistenti, la maggior parte dei fabbricati è dotata di spazi di parcheggio privati. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria la località di Marina di Massa ospita, due scuole per l'infanzia, quattro scuole elementari, due scuole medie, di cui una a distanza inferiore ad un Kilometro dal fabbricato esecutato, una chiesa, due farmacie, un circolo di tennis e varie attività commerciali tra cui un piccolo supermercato. L'edificio in oggetto è anche a poca distanza dal centro commerciale Mare Monti dove sono inseriti un supermercato, attività commerciali di vario genere e una farmacia comunale. A circa un Kilometro dal fabbricato è possibile raggiungere il lungomare con tutte le attività e locali di ristorazione legati al centro turistico di Marina di Massa e della vicina Versilia raggiungibile in pochi minuti in macchina. Da Marina di Massa si può arrivare facilmente nella città di Massa e nella località di Marina di Carrara. A solo un'ora di tragitto è possibile percorrere i sentieri delle Alpi Apuane.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 •

e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.j. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F Pag. **11 di 42** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



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

Servizi offerti dalla zona: Piccolo supermercato (normale), piccole attività commerciali, distributore di benzina, centro sportivo di tennis, attività di ristorazione, nido, scuola infanzia, primaria e medie. A meno di 1 kilometro sono ubicati: farmacia comunale e privata, chiesa, negozi di diversa tipologia merceologica, giardini, parchi pubblici e centro il commerciale Mare Monti. A circa 1 Km di distanza è stato da poco ultimato il Nuovo Ospedale Apuano (ubicato al termine di via Fiume, lato Carrara).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: La zona è prossima al litorale e alle attività ricettivo turistiche che in essa trovano spazio.

Attrazioni paesaggistiche: Il litorale versiliese oltre alle attrazioni montane delle Alpi Apuane.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Palazzo Ducale e Teatro Guglielmi siti nella città di Massa raggiungibile in pochi minuti di macchina.

Principali collegamenti pubblici: Servizio di linea locale degli autobus che collega Massa e Marina di Massa, la fermata dell'autobus è a circa 300 mt di distanza dal fabbricato.

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), via Fiume n°21

Occupato da

Opponibilità ai terzi: ---

Identificativo corpo: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara), via Fiume n°21

Occupato da

Opponibilità ai terzi: ---



- 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
 - 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 conjugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di

Importo ipoteca: € 345000; Importo capitale: € 230000 ; A rogito di Notaio Rodolfo Vigliar in data 06/08/2007 ai nn. 80746/4759; Iscritto/trascritto a Massa in data 07/08/2007 ai nn. 9462/2456

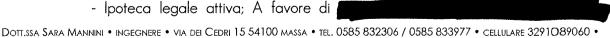
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Ipoteca legale attiva; A favore di lpoteca Legale ai sensi dell'art. 7 DPR 602/73 dal D.Lgs 46/99 e dal 193/017; Importo ipoteca: € 109553,42; Importo capitale: € 54776,71; A rogito di EOUITALIA CERIT S.P.A. in data 11/11/2009 ai nn. 102575/66; Iscritto/trascritto a Firenze in data 17/11/2009 ai nn. 11820/1944

E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Ipoteca legale attiva; A favore di :



Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi dell'art.7DPR 602/73 dal D.Lgs 46/99 e dal 193/017; Importo ipoteca: € 61221,50; Importo capitale: € 30610,75; A rogito di EQUITALIA CENTRO SP.A. in data 24/06/2013 ai nn. 22130/66; Iscritto/trascritto a Firenze in data 01/07/2013 ai nn. 4932/623

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di propositi di preservati di propositi di propositi di propositi di propositi di p

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

- Ipoteca legale attiva; A favore di proteca legale ai sensi dell'art.7DPR 602/73 dal D.Lgs 46/99 e dal 193/017; Importo ipoteca: € 109553,42; Importo capitale: € 54776,71; A rogito di EQUITALIA CERIT S.P.A. in data 11/11/2009 ai nn. 102575/66; Iscritto/trascritto a Firenze in data 17/11/2009 ai nn. 11820/1944

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

- Ipoteca legale attiva; A favore di Derivante da: Ipoteca Legale ai sensi dell'art.7DPR 602/73 dal D.Lgs 46/99 e dal 193/017; Importo ipoteca: € 61221,50; Importo capitale: € 30610,75; A rogito di EQUITALIA CENTRO SP.A. in data 24/06/2013 ai nn. 22130/66; Iscritto/trascritto a Firenze in data 01/07/2013 ai nn. 4932/623

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Giudiziario in data 19/09/2016 ai nn. 2703 iscritto/trascritto a Massa in data 23/09/2016 ai nn. 8491/6121;

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Pignoramento a favore di Giudiziario in data 19/09/2016 ai nn. 2703 iscritto/trascritto a Massa in data 23/09/2016 ai nn. 8491/6121;

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: La CTU ha contattato l'amministratore Olivieri che ha fornito le seguenti informazioni relative alla proprietà del comprensiva di appartamento e posto auto.

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), via Fiume n°21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo dal 01.07.2016 al 30.06.2017): € 550,74

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e già scadute al momento della perizia: € 441,36

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 992,00

Millesimi di proprietà: 91,500

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Pag. **15 di 42** Ver. 3.0 Edicom Finance srl



Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Identificativo corpo: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara), via Fiume n°21

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (preventivo dal 01.07.2016 al 30.06.2017): vedi paragrafo precedente

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate e già scadute al momento della perizia: vedi paragrafo precedente

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: vedi paragrafo precedente.

Millesimi di proprietà: 4,95

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: ---

Note Indice di prestazione energetica: ---

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

Avvertenze ulteriori: ---

Titolare/Proprietario:

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Dalle Luche, in data 28/11/1989, ai nn. 36478; trascritto a Massa, in data 04/12/1989, ai nn. 9998/4755.

NOTE:

3. In precedenza, dal 30.09.1981, tutti i beni acquistati dai

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio
Dario Dalle Luche, in data 28/11/1989, ai nn. 36478; trascritto a Massa, in data 04/12/1989,
ai nn. 9998/7497.

NOTE:

à stata proprietaria del Fg.139 Part. 7 Sub. 1 e al 50% con il
del Fg. 139 Part. 186, 602 e 603. In precedenza, dal 30.09.1981, tutti beni
acquisiti dai

i erano di proprietà al 50% della

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 26/09/2005, ai nn. 75213/4169; trascritto a Massa, in data 27/09/2005, ai nn. 10434/6490.

NOTE: Con questo atto la società acquisisce parte dei fabbricati che verranno demoliti al fine di costruire l'edificio a cui oggi appartiene il bene esecutato in particolare:

- 1. Fg. 139 Part. 186
- 2. Fg. 139 Part. 7 sub. 1

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 26/09/2005, ai nn. 75213/4169; trascritto a Massa, in data 27/08/2007, ai nn. 10433/6489.

Note: Con questo atto la società acquisisce parte dei fabbricati che verranno demoliti al fine di costruire l'edificio a cui oggi appartiene il bene esecutato in particolare:

- 1. Fg. 139 Part. 7 sub. 1
- 2. Fg. 139 Part. 186
- 3. Fg. 139 Part. 603

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 06/08/2007, ai nn. 80745/4758; trascritto a Massa, in data 07/08/2007, ai nn. 9461/5864.

NOTE: La sezione D riporta testualmente:

"La vendita riguarda la unità immobiliare a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, accessori, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti, nascenti e dipendenti dalla costruzione, niente escluso ed eccettuato, con i proporzionali diritti sulle parti e cose comuni, tali definite dalla legge, dagli usi e dal regolamento di condominio che, predisposto dal costruttore, è allegato al mio atto del 13.06.06.2007, registrato a Massa il 14.06.2007 al n° 1864 1T e trascritto ivi il 15.06.2007 al n° 4477 e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare. In particolare le parti precisano che:

- con il mappale 667/32 individuano la rampa, lo spazio di manovra comuni a tutti i subalterni,
- con il mappale 667/33 si individuano la corte esterna, l'accesso carraio, l'accesso pedonale, i locali contatori comuni a tutti i subalterni,
- con il mappale 667/34 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 8, 9,
 10, 13, 14,
- con il mappale 667/35 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 6, 7, 11, 12,
- che i CD volumi tecnici non utilizzabili nell'interrato, accessibili solo per ispezione e
 pulizia, sono di spettanza esclusiva dei proprietari delle cantine in prosecuzione delle
 stesse, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno rosso nella
 planimetria che si allega alla lettera "D" proprietari ai quali è affidata la relativa
 manutenzione,
- il sottosuolo corrispondente all'androne del palazzo nella sua proiezione verso il basso sarà di spettanza dei proprietari delle cantine ai sub. 17, 18 e 19, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno verde nella planimetria sopra allegata alla lettera "D", in prosecuzione delle stesse ove mai sarà possibile un futuro utilizzo,
- l'immobile trova accesso dalla via Fiume a mezzo di esistente passo a piedi e con

- veicoli come da sempre esercitato,
- l'area al mappale sub.33, lungo il lato ponente, è gravata di passo della larghezza di metri tre a favore di aventi causa passo privato e quindi a via Fiume; la striscia asservita è posta fuori dalla recinzione"

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario:
in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio
Dalle Luche, in data 28/11/1989, ai nn. 36478; trascritto a Massa, in data 04/12/1989, ai nn.
9998/4755.
NOTE: ** è stato proprietario del Fg.139 Part. 7 Sub. 2 e al 50%
del Fg. 139 Part. 186, 602 e 603. In precedenza, dal 30.09.1981, tutti i beni
acquistati erano di proprietà al 50%
Titolare/Proprietario:
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio
Dario Dalle Luche, in data 28/11/1989, ai nn. 36478; trascritto a Massa, in data 04/12/1989,
ai nn. 9998/7497.
NOTE: Bel Fg.139 Part. 7 Sub. 1
el Fg. 139 Part. 186, 602 e 603. In precedenza, dal 30.09.1981, tutti beni
acquisiti dai erano di proprietà al 50% d
Titolare/Proprietario:
In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo
Vigliar, in data 26/09/2005, ai nn. 75213/4169; trascritto a Massa, in data 27/09/2005, ai
nn. 10434/6490.
NOTE: Con questo atto la società

verranno demoliti al fine di costruire l'edificio a cui oggi appartiene il bene esecutato in Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 •

particolare:

- 3. Fg. 139 Part. 186
- 4. Fg. 139 Part. 7 sub. 1

Titolare/Proprietario:

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 26/09/2005, ai nn. 75213/4169; trascritto a Massa, in data 27/08/2007, ai nn. 10433/6489.

Note: Con questo atto la società acquisisce parte dei fabbricati che verranno demoliti al fine di costruire l'edificio a cui oggi appartiene il bene esecutato in particolare:

- 1. Fg. 139 Part. 7 sub. 1
- 2. Fg. 139 Part. 186
- 3. Fg. 139 Part. 603

Titolare/Proprietario:

forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Rodolfo Vigliar, in data 06/08/2007, ai nn. 80745/4758; trascritto a Massa, in data 07/08/2007, ai nn. 9461/5864.

NOTE: La sezione D riporta testualmente:

"La vendita riguarda la unità immobiliare a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, accessori, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti, nascenti e dipendenti dalla costruzione, niente escluso ed eccettuato, con i proporzionali diritti sulle parti e cose comuni, tali definite dalla legge, dagli usi e dal regolamento di condominio che, predisposto dal costruttore, è allegato al mio atto del 13.06.06.2007, registrato a Massa il 14.06.2007 al n° 1864 1T e trascritto ivi il 15.06.2007 al n° 4477 e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare. In particolare le parti precisano che:

- con il mappale 667/32 individuano la rampa, lo spazio di manovra comuni a tutti i subalterni,
- con il mappale 667/33 si individuano la corte esterna, l'accesso carraio, l'accesso pedonale, i locali contatori comuni a tutti i subalterni,
- con il mappale 667/34 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 8, 9, Dott.ssa Sara Mannini ingegnere via dei Cedri 15 54100 massa tel. 0585 832306 / 0585 833977 cellulare 3291089060 e-mail fra.sara-ms@libero.it pec sara.mannini@ingpec.eu p.i. 01201840459 c.f. MNNSRA73P56F023F

- con il mappale 667/35 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 6, 7, 11.12.
- che i CD volumi tecnici non utilizzabili nell'interrato, accessibili solo per ispezione e pulizia, sono di spettanza esclusiva dei proprietari delle cantine in prosecuzione delle stesse, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno rosso nella planimetria che si allega alla lettera "D" proprietari ai quali è affidata la relativa manutenzione.
- il sottosuolo corrispondente all'androne del palazzo nella sua proiezione verso il basso sarà di spettanza dei proprietari delle cantine ai sub. 17, 18 e 19, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno verde nella planimetria sopra allegata alla lettera "D", in prosecuzione delle stesse ove mai sarà possibile un futuro utilizzo,
- l'immobile trova accesso dalla via Fiume a mezzo di esistente passo a piedi e con veicoli come da sempre esercitato,

l'area al mappale sub.33, lungo il lato ponente, è gravata di passo della larghezza di metri tre a favore di aventi causa per accedere al passo privato e quindi a via Fiume; la striscia asservita è posta fuori dalla recinzione"

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

PRATICHE EDILIZIE: 7.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

- Numero pratica: Permesso di costruire n°55712 del 17.08.2005
- Intestazione:
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale in via Fiume, loc. Marina di Massa
- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 20276
- Rilascio in data 17/08/2005 al n. di prot. 55712
- Abitabilità/agibilità in data 02/07/2007 al n. di prot. 30065

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F



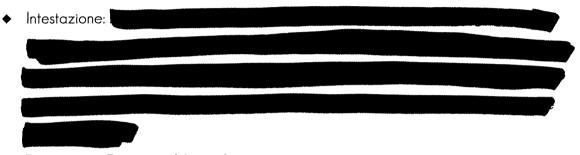
Firmsto Ds. MANNINI CADA Empeco Ds. ADI IRADEC C D & NG CA ? Carist# 30po113411024RoahaRashaRashanosh47

NOTE: E' stata presentata Voltura il 07.10.2005 n°56394 a nome di 16.05.2006 è stata depositata Variante in Corso d'Opera (n°23674) rilasciata il 13.10.2006 n°57368. Il Permesso a Costruire è stato completato con una Variante Finale nel 2007 con il prot. N°59052.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°59337



- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Realizzazione di nuovi posti auto (per un totale di nove) e modifiche interne al piano interrato di fabbricato residenziale.
- Oggetto: Realizzazione di posti auto
- Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot. 42214
- Rilascio in data 17/09/2007 al n. di prot. 59337

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

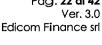
Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Flume n°21

- Numero pratica: Permesso di costruire n°55712 del 17.08.2005
- Intestazione:
- Tipo pratica: Permesso a costruire
- Per lavori: Realizzazione di un edificio residenziale in via Fiume , loc. Marina di Massa

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • E-MAIL FRA.SARA-MS@LIBERO.IT • PEC SARA.MANNINI@INGPEC.EU • P.I. 01201840459 • C.F. MNNSRA73P56F023F

- Oggetto: nuova costruzione
- Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 20276





- Rilascio in data 17/08/2005 al n. di prot. 55712
- Abitabilità/agibilità in data 02/07/2007 al n. di prot. 30065

NOTE: E' stata presentata Voltura il 07.10.2005 n°56394 a nome di 16.05.2006 è stata depositata Variante in Corso d'Opera (n°23674) rilasciata il 13.10.2006 n°57368. Il Permesso a Costruire è stato completato con una Variante Finale nel 2007 con il prot. N°59052.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Posto auto [PA] sito in Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

Numero pratica: Denuncia di Inizio Attività n°59337



- Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività
- Per lavori: Realizzazione di nuovi posti auto (per un totale di nove) e modifiche interne al piano interrato di fabbricato residenziale.
- Oggetto: Realizzazione di posti auto
- Presentazione in data 17/09/2007 al n. di prot. 42214
- Rilascio in data 17/09/2007 al n. di prot. 59337

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia: L'appartamento è conforme al progetto depositato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Posto auto [PA]

Note sulla conformità edilizia: Il posto auto è conforme al progetto depositato presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Massa.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

7.2 Conformità urbanistica:

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha adottato il Regolamento urbanistico, comprensivo del rapporto ambientale e della sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del 12/02/2010 ai fini della valutazione ambientale strategica nonché della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del 10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico adottato il fabbricato risulta appartenere all'Area di Frangia Urbana (AFU) regolamentato dalla normativa relativa. In base al vecchio PRG il fabbricato ricade in zona B4.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste	NO

pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

NOTE sulla conformità: La pompeiana esterna all'appartamento è stata coperta con delle lastre di policarbonato che devono essere rimosse per ripristinare l'originale e corretta condizione di pompeiana. Questa operazione non comporta né spese da quantificare né una situazione di irregolarità urbanistica da segnalare.

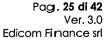
NOTE generali sulla conformità: Il fabbricato è regolarmente licenziato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Marina di Massa, via Fiume n°21

Strumento urbanistico Approvato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Il Comune di Massa, con deliberazione del
	Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015, ha
	adottato il Regolamento urbanistico,
	comprensivo del rapporto ambientale e della
	sintesi non tecnica previsti dalla L.R. 10 del
	12/02/2010 ai fini della valutazione
	ambientale strategica nonché della Disciplina
	della distribuzione e localizzazione delle
	funzioni di cui all'art. 98 della LR n. 65 del
	10/11/2014.
Zona omogenea:	Secondo il nuovo regolamento Urbanistico
	adottato il fabbricato risulta appartenere
	all'Area di Frangia Urbana (AFU)
	regolamentato dalla normativa relativa. In
C- 255420	base al vecchio PRG il fabbricato ricade in

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F





	zona B4.
Norme tecniche di attuazione:	Zona B4
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO
urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la	NO
commerciabilità?	
Nella vendita dovranno essere previste	NO
pattuizioni particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2 mc/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7 m
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

NOTE sulla conformità: Nessuna

NOTE generali sulla conformità: Il fabbricato è regolarmente licenziato.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Appartamento

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato nel Comune di Massa, località Marina di Massa, in via Fiume n°21 ed appartiene ad un fabbricato su due livelli fuori terra, uno interrato e una mansarda a destinazione deposito. L'edificio non affaccia direttamente su via Fiume n°21 ma è raggiungibile tramite strada secondaria asfaltata e carrabile che conduce a questo e ad un'altro edificio monofamiliare. Il fabbricato è a destinazione residenziale e a piano interrato sono collocati i parcheggi coperti. La zona non è dotata di aree di parcheggio, l'edificio ha aree esterne di parcheggio che però sono tutte assegnate. La CTU ha ritirato presso il Comune di Massa i progetti relativi al fabbricato e ha riscontrato che il condominio è così composto:

- 1. a piano terra 5 appartamenti tutti con piccola area esterna di pertinenza,
- 2. a piano primo 5 appartamenti,
- 3. piano mansarda 4 locali destinati a deposito.

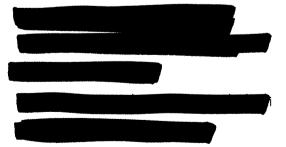
Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato è aggregato intorno ad una piccola semicorte a C. Le unità immobiliari a piano terra sono accessibili direttamente dallo spazio esterno condominiale posto a livello con lo spazio a parcheggio esterno, quelle a piano primo invece grazie a due scale esterne, mentre il piano interrato tramite rampa carrabile.

L'appartamento in oggetto è distribuito su un unico livello a piano terra e affaccia su tutto il fronte lato mare su un'area a giardino di proprietà di ma 34,80 che è fornita di accesso autonomo esterno direttamente dal percorso pedonale posto sul retro del fabbricato.

L'appartamento è composto da:

- 1. Ingresso/angolo cottura/pranzo/soggiorno di netti circa 24,76 ma,
- 2. bagno di netti circa 3,85 ma,
- 3. camera matrimoniale di netti circa 12,68 mg,
- 4. camera singola di netti circa 10,24 ma,
- 5. disimpegno di netti circa 1,77 mq, per una superficie totale netta di 53,30 ma.

1. Quota e tipologia del diritto



Ulteriori informazioni sul debitore: La CTU ha verificato il regime patrimoniale dell'esecutato presso il Comune di Massa dove è stata ritirata copia dell'atto di matrimonio, "tradotto identico all'originale dalla lingua albanese nella lingua italiana" (trascritto in data 04.06.2009), in cui non è Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F

Eirmath Da: MAANNINI CADA Emacen Da: ADI IRADEN C D A NG NA Regialt 90aa1114107a4Raah0R0Fh-Mhana0h117

specificato se il Anche l'atto di acquisto, visionato cartaceo in originale (del 06.08.2007), non fornisce informazioni in merito. L'esecutato ha però riferito di essere in regime di comunione dei beni.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

- Superficie complessiva di circa ma 98,36
- E' posto al piano: Terra
- L'edificio è stato costruito nel: 2005 e completato nel 2007
- L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha ancora subito ristrutturazioni.
- L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21; ha un'altezza utile interna di circa m.
 2.70
- L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: doppia anta a battente

materiale: PVC

protezione: **persiane**

materiale protezione: alluminio

condizioni: buone

Infissi interni tipologia: a battente

materiale: tamburate con finuta in legno nobilitato

condizioni: buone

Pavim. Interna materiale: piastrelle in gres

Portone di ingresso

tipologia: anta singola a battente

materiale: blindata

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: cucina

materiale: mattonelle in gres

condizioni: buone

Rivestimento

ubicazione: bagno

materiale: mattonelle mosaico

condizioni: buone

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	SI
successive	
Note	Nel Certificato di Abitabilità il Direttore
	dei Lavori dei lavori afferma di essere in
	possesso delle dichiarazioni degli
	impiantisti relative all'esecuzione a
	perfetta regola d'arte e conformità degli

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F

impianti.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	A collettori con terminali a radiatori in
	alluminio.
Stato impianto	Buono.
Potenza nominale	25,8 kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2007
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Nel Certificato di Abitabilità il Direttore
	dei Lavori dei lavori afferma di essere in
;	possesso delle dichiarazioni degli
	impiantisti relative all'esecuzione a
	perfetta regola d'arte e conformità degli
	impianti.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o	NO
climatizzazione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO
successive	

Impianto antincendio:

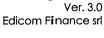
Esiste impianto antincendio	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F





Pag. 30 di 42

Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie	Coeff,	Superficie equivalente
		reale/potenziale		
ngresso/angolo	sup lorda di	29,29	1,00	29,29
cottura/soggiorno	pavimento			
Bagno	sup lorda di	4,86	1,00	4,86
	pavimento			
Camera 1	sup lorda di	12,18	1,00	12,18
	pavimento			
Camera 2	sup lorda di	15,21	1,00	15,21
	pavimento			
Disimpegno	sup lorda di	2,06	1,00	2,06
	pavimento			
Patio/pompeiana	sup lorda di	8,88	0,35	3,11
	pavimento			
Giardino	sup lorda di	25,88	0,15	3,88
	pavimento			

98,36 70,59

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: 2-2016

Zona: Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F



Firmato Da: MANNINI SADA Emosso Da: ADI IRADEN S D A NIC NA 3 Sarial# 2000112111704/Rooharafanhana70477

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200

Descrizione: Posto auto [PA] di cui al punto Posto auto

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento ubicato nel Comune di Massa, località Marina di Massa, in via Fiume n°21 ed appartiene ad un fabbricato su due livelli fuori terra, uno interrato e una mansarda a destinazione deposito. L'edificio non affaccia direttamente su via Fiume n°21 ma è raggiungibile tramite strada secondaria asfaltata e carrabile che conduce a questo e ad un'altro edificio monofamiliare. Il fabbricato è a destinazione residenziale e a piano interrato sono collocati i parcheggi coperti. La zona non è dotata di aree di parcheggio, l'edificio ha aree esterne di parcheggio che però sono tutte assegnate. La CTU ha ritirato presso il Comune di Massa i progetti relativi al fabbricato e ha riscontrato che il condominio è così composto:

- 1. a piano terra 5 appartamenti tutti con di piccola area esterna di pertinenza,
- 2. a piano primo 5 appartamenti,
- 3. piano mansarda 4 locali destinati a deposito.

La prima pratica edilizia rilasciata dal Comune di Massa è il Permesso di Costruire n° 55712 del 17.08.2005 intestata all'allora proprietà

A seguito dell'acquisto dell'area da parte della

è stata presentata voltura al Permesso di Costruire (n°56394 del 07.10.2005). E' stata poi depositata una Variante in Corso d'Opera con n°57368 del 13.10.2006. La pratica è stata completata con una Variante Finale al Permesso di Costruire n 55712 del 2005 (n°59052 del 2007). Successivamente è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività nel settembre del 2007 (n°59337) per la realizzazione di 9 posti auto e modifiche interne al fabbricato che hanno coinvolto solo il piano interrato. Il Certificato di Abitabilità è stato protocollati il 02.07.2007 n°30065.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento pignorato è aggregato intorno ad una piccola semicorte a C. Le unità immobiliari a piano terra sono accessibili direttamente dallo spazio esterno condominiale posto a livello con lo spazio a parcheggio esterno, quelle a piano primo invece

grazie a due scale esterne mentre il piano interrato tramite rampa carrabile.

Il posto auto è posizionato sul lato nord-ovest del fabbricato.

1. Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa ma 13,00

E' posto al piano: Terra

• L'edificio è stato costruito nel: 2005 e completato nel 2007

L'edificio è stato ristrutturato nel: Non ha ancora subito ristrutturazioni.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 21;

• L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui

interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • E-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F

56F023F Pag. **33 di 42** Ver. 3.0 Edicom Finance srl

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	
successive	
Note	

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	
Stato impianto	
Potenza nominale	
Epoca di realizzazione/adeguamento	
Impianto a norma	
Esiste la dichiarazione di conformità	
Note	

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o	NO
climatizzazione	
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	
successive	
Note	

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	

Dott.ssa Sara Mannini • ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra,sara-ms@libero.it • pec sara,mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F



Scadenza	
Note	

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	
Collaudo ISPEL	
Autocertificazione	
Contratto manutenzione	
Note ascensori montacarichi	
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	
Denuncia ISPESL in data	
Note Carri ponte	

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	

Note generali impianti: ---

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Dott.ssa Sara Mannini • Ingegnere • via dei Cedri 15 54100 massa • tel. 0585 832306 / 0585 833977 • cellulare 3291089060 • e-mail fra.sara-ms@libero.it • pec sara.mannini@ingpec.eu • p.i. 01201840459 • c.f. MNNSRA73P56F023F



Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/ma): 3200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Massa Carrara:
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;
- Ufficio tecnico di Comune di Massa:
- Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Valori OMI);
- Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Il valore di mercato per abitazioni civili in uno stato conservativo normale vanno da un minimo €/mq 2300 di ad un massimo di €/mq 3200.

8.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (3 300 €/mq)

€ 232 947,00

Destinazione	Superficie	Valore Unitario	Valore Complessivo
	Equivalente		
Ingresso/angolo	29,29	€ 3.200,00	€ 93.728,00
cottura/soggiorno			
Bagno	4,86	€ 3.200,00	€ 15.552,00
Camera 1	12,18	€ 3.200,00	€ 38.976,00
Camera 2	15,21	€ 3.200,00	€ 48.672,00
Disimpegno	2,06	€ 3.200,00	€ 6.592,00
Patio	3,11	€ 3.200,00	€ 9.945,60
Giardino	3,88	€ 3.200,00	€ 12.422,40
Stima sintetica comparativ	a parametrica del co	гро	€ 225.888,00
Stima finanziaria (per capi	€ 150 857,25		
Valore Corpo	€ 203 230,75		
Valore Accessori			€0,00
Valore complessivo intero			€ 203 230,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 203 230,75

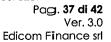
Posto auto. Posto auto [PA]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo (3 300 €/mg)

€ 8 580,00

Destinazione	Superficie V	'alore Unitario Valo	re Complessivo
	Equivalente		
Posto auto scoperto	2,60	€ 3.200,00	€ 8.320,00







Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.320,00
Valore Corpo	€ 8.450,00
Valore Accessori	€0,00
Valore complessivo intero	€ 8.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 8.450,00

Riepilogo:

ID .	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	70,59	€ 203 230,75	€ 203 230,75
Posto auto	Posto auto [PA]	2,60	€ 8.450,00	€ 8.450,00
TOTALE			€ 211 680,75	€ 211 680,75

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 €31 752,11

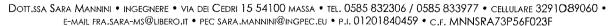
disp. del G.E. (min. 15%)

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €0.00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in € 179 928,64 cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 179 928,64





9	RIEPILOGO COMPLESSIVO				
	Stima al netto delle decurtazioni del corpo	Decurtazione 15% come da decreto G.E.	Spese catastali - Spese urbanistiche	Prezzo base asta	
Lotto 001- Appartamento con posto auto	€ 211 680,75	€ 31 752,11		€ 179 928,64	

NOTE: Si ricorda quanto indicato nella sezione D dell'atto di acquisto della parte esecutata dalla società configurano come beni comuni non censibili, riporta testualmente:

"La vendita riguarda la unità immobiliare a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, dipendenze, accessori, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti, nascenti e dipendenti dalla costruzione, niente escluso ed eccettuato, con i proporzionali diritti sulle parti e cose comuni, tali definite dalla legge, dagli usi e dal regolamento di condominio che, predisposto dal costruttore, è allegato al mio atto del 13.06.06.2007, registrato a Massa il 14.06.2007 al n° 1864 1T e trascritto ivi il 15.06.2007 al n° 4477 e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare. In particolare le parti precisano che:

- <u>con il mappale 667/32 individuano la rampa, lo spazio di manovra comuni a tutti i</u> subalterni.
- con il mappale 667/33 si individuano la corte esterna, l'accesso carraio, l'accesso pedonale, i locali contatori comuni a tutti i subalterni,
- con il mappale 667/34 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 8, 9, 10,
 13, 14,
- con il mappale 667/35 si individuano il vano scale e il pianerottolo comuni ai sub. 6,7, 11,
 12,
- che i cd volumi tecnici non utilizzabili nell'interrato, accessibili solo per ispezione e pulizia, sono di spettanza esclusiva dei proprietari delle cantine in prosecuzione delle stesse, ciascuno per la propria proiezione come indicato in contorno rosso nella planimetria che si allega alla lettera "D" proprietari ai quali è affidata la relativa manutenzione,
- il sottosuolo corrispondente all'androne del palazzo nella sua proiezione verso il basso sarà di spettanza dei proprietari delle cantine ai sub. 17, 18 e 19, ciascuno per la propria Dott.ssa Sara Mannini ingegnere via dei Cedri 15 54100 massa tel. 0585 832306 / 0585 833977 cellulare 3291089060 e-mail fra.sara-ms@libero.it pec sara.mannini@ingpec.eu p.i. 01201840459 c.f. MNNSRA73P56F023F

Eirmain Das MANNINI SADA Emacen Das ADI IRADEN S DA NG NA Sarialt anaattattnoatRaahaRashunhanaahAT

- proiezione come indicato in contorno verde nella planimetria sopra allegata alla lettera "D", in prosecuzione delle stesse ove mai sarà possibile un futuro utilizzo,
- l'immobile trova accesso dalla via Fiume a mezzo di esistente passo a piedi e con veicoli come da sempre esercitato,

l'area al mappale sub.33, lungo il lato ponente, è gravata di passo della larghezza di metri tre a per accedere al passo privato e favore di aventi causa l auindi a via Fiume; la striscia asservita è posta fuori dalla recinzione"

A conclusione dell'incarico, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, consta di 40 pagine e 8 allegati (124 pagine), restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento dovesse necessitare.

Data generazione:

08.06.2017

L'Esperto alla stima Sara Mannini