
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA**

contro: 

N.R.G. E.I. 162/2017

data udienza:

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

Custode Giudiziario: **Marco Pio Lavaggi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Villetta singola -
via Marcello Garosi n. 15 -
Massa

Esperto alla stima: Marco Ceccarelli
Studio tecnico
Studio tecnico: Via Taffaria n. 2/a
Codice fiscale: CCCMRC65R30F023D
Email: ing.marcoceccarelli@alice.it
Pec: marco.ceccarelli@ingpec.eu



INDICE SINTETICO

BENE: via Marcello Garosi, 15 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Villetta singola - via Marcello Garosi n. 15 - Massa

1 DATI CATASTALI

Corpo: Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

foglio 146, particella 247, subalterno 1, indirizzo VIA MARCELLO GAROSI, 15, comune MASSA, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 866,36

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1

Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1

Creditori Iscritti: CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA, BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1

Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1

Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 151.000,00



Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Marina di Massa
via Marcello Garosi, 15

Lotto: 001 - Villetta singola - via Marcello Garosi n. 15 - Massa

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Sì - Il creditore ha optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, che risultano pertanto presenti. La certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo di venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta relativamente in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario nel periodo considerato. La certificazione delle trascrizioni si estende per un periodo di venti anni a ritroso della trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta relativamente in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario nel periodo considerato. Il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e storico. Nella documentazione manca il certificato di stato civile dell'esecutato, documento che conseguentemente è stato acquisito dal CTU che allega alla presente.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa, via Marcello Garosi, 15

Note: Immobile monofamiliare ad un piano fuori terra con giardino pertinenziale, senza scantinato. Riferimenti catastali: Foglio 146 Mappale 247 Subalterno 1- Comune di Massa Zona Censuaria 1, categoria A2, classe 5, consistenza 5,5 vani, Rendita euro 866,36. Indirizzo: Via Marcello Garosi n. 15

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione [redacted] foglido **146**, particella **247**, subalterno **1**, indirizzo VIA MARCELLO GAROSI, 15, comune MASSA, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5, rendita € 866,36

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/02/2013 protocollo n. MS0015357 in atti dal 20/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4259.1/2013) VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Confinante lato monti con la particella di cui al mappale 203 Confinante lato mare e Viareggio con la particella di cui al mappale 537 Confinante lato Carrara con la particella di cui al mappale 201

Quota e tipologia del diritto

100/100 di [redacted] **- Piena proprietà**

Cod. Fiscale [redacted] - **Residenza:** via Spontini n. 10 Busseto (PR) - **Stato Civile:** Coniugato - **Regime Patrimoniale:** Separazione dei beni - **Data Matrimonio:** 14-12-1974

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo stato attuale differisce dall'elaborato planimetrico depositato al catasto, in quanto è stato realizzato un soppalco ligneo nella camera posta lato monti-Carrara e risulta chiusa un'apertura interna (tra cucina e soggiorno) mediante pannelli di compensato (la chiusura, per come realizzata non può considerarsi definitiva)

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle opere (soppalco e chiusura in compensato)



Descrizione delle opere da sanare: Per come sono state realizzate le opere non conformi, necessita demolirle

Spese per la demolizione del soppalco: € 400,00

Spese per la demolizione chiusura in pannelli di compensato: € 50,00

Oneri Totali: € 450,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale differisce dallo stato attuale del bene, poiché nell'edificio in oggetto è stato realizzato un soppalco ligneo all'interno di una camera, posto a cavallo di una finestra ed è stata chiuso in modo precario il passaggio tra soggiorno e cucina mediante pannelli di compensato. Per come sono state realizzate le opere non conformi, necessita demolirle

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'edificio risulta situato in via Marcello Garosi n. 15 a Marina di Massa ed è accessibile tramite diritto di passo carrabile su stradello (larghezza metri 3,20) di proprietà altrui. Il lotto dista 29 metri dalla strada comunale di via M. Garosi e circa 320 metri dalla strada comunale di Via San Leonardo. La zona in cui si trova situato l'immobile risulta nel centro abitato di Marina di Massa e più precisamente si trova ad una distanza di circa metri 550 dal lungomare (zona pontile). Nel periodo invernale la zona non risulta densamente popolata, in quanto molte delle abitazioni presenti vengono utilizzate esclusivamente nel periodo estivo.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: Ospedale (Buona), Scuole elementari e medie (buona), Farmacie (Buona), Supermercati (Buona), Stabilimenti balneari (Buona), Attività commerciali (Buona)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

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

Attrazioni paesaggistiche: Fascia costiera della Versilia/Marina di Massa, colline del Candia, cave di marmo.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria 5 Km, Autobus 300 m, Casello autostradale - Massa 2,4 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Allo stato attuale l'immobile non risulta occupato/abitato

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 volontaria** attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA SPA contro [REDACTED] Derivante da: mutuo ipotecario; Importo ipoteca: € 1.080.000; Importo capitale: € 540.000 del 3/08/2009 Registro Generale n. 8076 Registro particolare 1297 e successiva annotazione ad iscrizione del 28/11/12 Reg. Gen. n. 9904 Reg. Part. N. 1503

4.2.2 *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** a favore di BANCA CARIGE SPA - CASSA DI RISPARMIO GENOVA E IMPERIA contr [REDACTED] Derivante da: Atto Giudiziario trascritto a Direzione Provinciale di Massa Carrara Ufficio Provinciale – Territorio in data 17/11/2017 al Reg. Gen. n. 10153 e Reg. Part. n. 7398;
NOTA: Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad euro 407.093,02 oltre accessori.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: nessuna spesa già deliberata: 0,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0.

Millesimi di proprietà: Non specificato



Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Alla data della perizia non risultano presenti nell'immobile opere per l'abbattimento barriere architettoniche (servoscala per accedere al piano rialzato)

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al **23/06/2003**. In forza di atto di donazione - a rogito di [redacted] in data 25/11/1964, ai nn. ; trascritto a Massa, in data 26/11/1964, ai nn. [redacted]

Note: [redacted] proprietaria dell'immobile con la quota del 50% fino al 11/06/2002. In tale data ha acquistato il restante 50% con atto di compravendita (rogito di notaio Guido Lucentino di Carrara del 11/06/2002 rep. 216537/11224 registrato a Massa in data 11/06/2002 rep. 216537/11224 e trascritto a Massa il 07/06/2002 al n. 4043 RP

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 24/06/2003 al 02/08/2009. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 17/06/2003, ai nn. 57319/18835; trascritto a Massa, in data 24/06/2003, ai nn. 6420/4425.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 03/08/2009 al 30/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 03/08/2009, ai nn. 122351/12819; trascritto a Massa, in data 03/08/2009, ai nn. 8075/5709.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 31/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di [redacted] in data 23/07/2012, ai nn. 126764/15672; trascritto a Massa, in data 31/07/2012, ai nn. 6219/4780.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: Permesso a costruire approvato dalla Commissione Edilizia in data 12/11/1946 e rilasciato in data 20/11/1946

Per lavori: Costruzione di casetta di civile abitazione, sita in località Marina di Massa

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 20/11/1946 al n. di prot. non presente

Abitabilità/agibilità in data 02/03/1948 al n. di prot. non presente

NOTE: Il certificato di abitabilità risulta rilasciato a nome di [redacted] in data [redacted] con Reg. n. 484 (bollettario n. 7 Riversale n. 110 Ricevuta n. 28-02-1948)

Numero pratica: 69245 del 10/07/2014

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: [redacted]

Per lavori: diversa distribuzione degli spazi interni mediante lo spostamento di tramezzature ed aperture



Oggetto: comunicaz. art. 80 LRT 1/2005
Presentazione in data 10/07/2014 al n. di prot. 0032958

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di soppalco ligneo all'interno di una camera
Regolarizzabili mediante: demolizione

Note: Per le spese necessarie alla regolarizzazione tramite demolizione del soppalco ligneo, vedi sezione "conformità catastale" al punto 1

Note sulla conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
Soppalco ligneo presente in una camera, regolarizzabile mediante demolizione dello stesso e necessita smontare il pannello di compensato posto a chiusura provvisoria dell'apertura presente tra soggiorno e cucina.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	PRG 1980 delibera GRT 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona di saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	NTA del PRG (vedi titolo IV) - ART. 17 - ZONE DI SATURAZIONE - ART. 18 - Il Piano Regolatore Generale prevede sei tipi di zone di saturazione
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città Compatta
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28 delle NTA R.U., ma al momento le norme di salvaguardia risultano decadute dal 24/07/2018
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	2
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	7
Altro:	Attualmente essendo scadute il 24/07/2018 le norme di salvaguardia del R.U., non risulta at-



	tualmente (in data 06/09/2018) ancora definito dall'Amministrazione Comunale (Dirigente del settore Urbanistica) il limite volumetrico di edificabilità residua del lotto, rispetto a quanto già edificato
--	--

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Soppalco ligneo presente in una camera e chiusura provvisoria dell'apertura presente tra soggiorno e cucina
 Regularizzabili mediante: demolizione del soppalco ligneo nella camera e smontaggio del pannello di compensato posto a chiusura provvisoria dell'apertura presente tra soggiorno e cucina.

Note generali sulla conformità: L'immobile ricade in zona soggetta ai seguenti vincoli: Pericolosità idraulica molto elevata (PIME) Vincolo idrogeologico RdL 3267/1923) Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 art. 136 (solo per una piccola porzione dell'immobile)

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1

L'immobile è costituito da un unico corpo di fabbrica indipendente, libero su tutti i lati, ad un piano fuori terra, posto a quota rialzata, adibito ad uso residenziale monofamiliare, con corte adibita a giardino, accessibile tramite diritto di passo carrabile su stradello (larghezza metri 3,2) di proprietà altrui. L'edificio risulta realizzato in muratura ordinaria. Il solaio di copertura è di tipo a padiglione.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza: via Spontini n. 10 Busseto (PR) - Stato Civile: Coniugato - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: 14-12-1974

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **579,00**

E' posto al piano: Terra-rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1946

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2014

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15 di via M. Garosi a Marina di Massa; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,50 m

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile risulta in stato di grave degrado e necessita di manutenzioni straordinarie consistenti nel rifacimento completo della copertura, nel rifacimento degli intonaci, pavimentazioni, degli infissi e di tutti gli impianti (idrotermosanitario, elettrico). Il solaio di copertura a padiglione, risulta costituito da una struttura lignea attualmente fatiscente e degradata (presenti infiltrazioni d'acqua nel sottotetto e mancanza di porzioni dei canali di gronda e dei pluviali), con soprastante manto di copertura in tegole di laterizio, pertanto il solaio di copertura necessita di essere ristrutturato mediante la sua demolizione e ricostruzione. Gli infissi esterni in legno con vetro singolo e tapparelle (molte delle quali risultano rotte) necessitano di un consistente intervento di ripristino o di so-



stituzione. Mancano completamente le porte interne. Attualmente gli impianti (elettrico ed idrotermosantario) non risultano funzionanti e sono incompleti (mancanza dei corpi radianti, presenza di tubazioni di scarico rotte, mancanza di quadro elettrico generale, mancanza di corpi illuminanti ecc...) e devono essere completamente rinnovati e/o messi a norma, non essendo presente allo stato attuale la dichiarazione di conformità degli stessi. Gli intonaci interni ed esterni necessitano di essere ristrutturati con successiva imbiancatura dell'intero fabbricato, sia internamente che esternamente. Allo stato attuale il fabbricato non risulta abitabile per le condizioni sopra descritte. Necessita infine ripristinare il muro di confine posto nel lato Viareggio del lotto, in quanto allo stato attuale in alcuni punti risulta fuori piombo.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da demolire - Note: Il solaio di copertura a padiglione, risulta costituito da una struttura lignea attualmente fatiscente e degradata, priva di qualsiasi cordolo perimetrale e letteralmente posta su degli appoggi precari. Al di sopra della struttura lignea risulta presente un manto di copertura in tegole di laterizio. Necessita eseguire la demolizione sia del manto di copertura sia della struttura lignea sottostante.
Fondazioni	materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare - Note: Per quello che risulta attualmente visibile, sono costituite da cordoli rovesci in calcestruzzo presumibilmente non armato, con soprastante muratura di mattoni (forati o pieni a seconda dei tratti) fino al solaio del piano rialzato.
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: da ristrutturare - Note: Il solaio del piano rialzato necessita di interventi nel suo intradosso essendo scoperte le armature metalliche.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti - Note: Le strutture verticali risultano in muratura portante (vedi nota pareti esterne)
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: da ristrutturare - Note: Cancello privo di automatismo e mancante di serratura, attualmente chiuso con catena e lucchetto)
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da ristrutturare - Note: Le specchiature in vetro degli infissi risultano costituite da vetri singoli e non vetrocamera. Molte tapparelle ed i loro meccanismi di azionamento risultano rotti.
Infissi interni	- Note: Mancano le porte interne
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da demolire - Note: Necessita eseguire la demolizione sia del manto di copertura sia della struttura lignea sottostante, che risulta fatiscente e degradata, priva di qualsiasi cordolo perimetrale e letteralmente posta su degli appoggi precari.
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: da ristrutturare - Note: La muratura costituente il corpo di fabbrica, fino al piano rialzato



risulta visibile dalle prese d'aria esistenti ed è costituita in parte da blocchi in laterizio di tipo forato ed in parte da mattoni pieni. Le murature perimetrali al di sopra del solaio di piano rialzato, non mostrano parti prive di intonaco che permettano di risalire al tipo di mattone impiegato, ma dallo spessore rilevato si presume siano in blocchi di laterizio forato con spessore del blocco pari a cm 20.

Pavim. Esterna

materiale: **mattonelle di cemento** condizioni: **da demolire**

- Note: Nella corte del fabbricato, risultano presenti porzioni localizzate di pavimentazione in mattonelle di cemento, mentre il marciapiede perimetrale all'edificio risulta realizzato mediante una soletta cementizia. Anche nel lato mare-Carrara della corte risulta presente una pavimentazione realizzata con una soletta cementizia.

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle di gr?s** condizioni: **scarse**

- Note: La pavimentazione interna al fabbricato necessita un approfondito intervento di pulizia mediante idonei prodotti. Si evidenzia la mancanza dei battiscopa. Per quanto riguarda la pavimentazione della terrazza esterna, risulta danneggiata ed in fase di distacco in alcuni punti.

Plafoni

materiale: **stabilitura** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: L'intonaco presente nei soffitti dei locali interni, risulta fessurato ed annerito a causa della vetustà ed infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura. Necessita quindi almeno dell'asportazione e rifacimento dello strato di finitura (rasatura)

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: Le specchiature in vetro del portone risultano costituite da vetri singoli e non vetrocamera.

Rivestimento

ubicazione: **bagno** condizioni: **da demolire**

- Note: Il rivestimento del bagno è costituito da piastrelle in ceramica che necessitano di essere sostituite.

Rivestimento

ubicazione: **cucina** condizioni: **da demolire**

- Note: Il rivestimento della cucina è costituito da piastrelle in ceramica che necessitano di essere sostituite.

Scale

rivestimento: **marmo** condizioni: **da ristrutturare**

- Note: Sono presenti alcuni gradini esterni per accedere al piano rialzato del fabbricato, rivestiti in marmo bianco di Carrara che necessita di essere ripulito e rilucidato.

Impianti:
Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**

- Note: L'impianto elettrico da rifare totalmente

Fognatura

tipologia: **non rilevabile** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **non rilevato** ispezionabilità: **non rilevato** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**

- Note: Sul posto risulta visibile solo il tratto di tubazione di scarico fognario posta sotto al solaio del piano rialzato, costituita da tubo in PVC.



Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** condizioni: **da ristrutturare** conformità: **non a norma**
 - Note: L'impianto per la distribuzione del gas metano risulta da ristrutturare.

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
 - Note: L'impianto idraulico risulta da rifare totalmente

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **da demolire** conformità: **non a norma**
 - Note: Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento dell'edificio, non risultano presenti i corpi radianti in quanto rimossi. Le tubazioni di distribuzione necessitano di essere sostituite.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente realizzato con la costruzione del fabbricato nel 1946
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Attualmente l'impianto elettrico non risulta funzionante ed è incompleto (manca il quadro elettrico generale, mancano i corpi illuminanti) deve essere completamente rinnovato e/o messo a norma, non essendo presente allo stato attuale la dichiarazione di conformità dello stesso.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento ad acqua calda
Stato impianto	non funzionante
Potenza nominale	non rilevabile
Epoca di realizzazione/adeguamento	non rilevabile
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Attualmente l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante ed è incompleto (mancano totalmente i corpi radianti) deve essere completamente rinnovato e/o messo a norma, non essendo presente allo



	stato attuale la dichiarazione di conformità dello stesso.
--	--

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato	sup reale lorda	100,98	1,00	100,98
Terrazza e loggia fino a 25 mq (Sup. totale 37.72)	sup reale lorda	25,00	0,35	8,75
Terrazza e loggia oltre 25 mq (Sup. totale 37.72)	sup reale lorda	12,72	0,10	1,27
Giardino di pertinenza fino a 25 mq (Sup. Totale giardino 440.3 mq)	sup reale lorda	25,00	0,10	2,50
Giardino di pertinenza eccedente i 25 mq (Sup. Totale giardino 440.3 mq)	sup reale lorda	415,30	0,02	8,31
		579,00		121,81

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2017



Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Scadente

Valore di mercato min (€/mq): 2700

Valore di mercato max (€/mq): 3700

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

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

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Territorio;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara Territorio;

Uffici del registro di Massa Carrara Territorio;

Ufficio tecnico di Comune di Massa Settore Edilizia Privata;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e tabelle OMI (secondo semestre 2017);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Valore di mercato minimo €/mq 2.700,00

Valore di mercato massimo €/mq 3.700,00;

Altre fonti di informazione: Consultazione di annunci di vendita online, di immobili simili nella zona.

8.3 Valutazione corpi:**Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1. Abitazione di tipo civile [A2]**

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato	100,98	€ 2.800,00	€ 282.744,00
Terrazza e loggia fino a 25 mq (Sup. totale 37.72)	8,75	€ 2.800,00	€ 24.500,00
Terrazza e loggia oltre	1,27	€ 2.800,00	€ 3.556,00



25 mq (Sup. totale 37.72)			
Giardino di pertinenza fino a 25 mq (Sup. Totale giardino 440.3 mq)	2,50	€ 2.800,00	€ 7.000,00
Giardino di pertinenza eccedente i 25 mq (Sup. Totale giardino 440.3 mq)	8,31	€ 2.800,00	€ 23.268,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo arrotondamento detrazione di € 68.00			€ 341.068,00 € -68,00
Valore corpo			€ 341.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 341.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 341.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Immobile distinto al Fg. 146 Mp. 247 Sub. 1	Abitazione di tipo civile [A2]	121,81	€ 341.000,00	€ 341.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 51.150,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 450,00
Rifacimento copertura	€ -38.000,00
Rifacimento Impianti	€ -22.000,00
Ristrutturazione generale del fabbricato (interni ed esterni)	€ -63.000,00
Spese tecniche di progettazione (architettonica, strutturale, impiantistica, sicurezza, direzione lavori)	€ -15.000,00
Giudizio di comoda divisibilità: Allo stato attuale l'immobile non risulta frazionabile.	

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 151.400,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 151.000,00

8.6 Regime fiscale della vendita

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

Allegati

Planimetria Catastale
Visura Catastale
Rilievo Fotografico eseguito dal Perito



Rilievo dell'immobile eseguito dal Perito
Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
Ispezione ipotecaria del 14/09/2018
Permesso a costruire del 12/11/1946 - [REDACTED]
Abitabilità del 02/03/1948
CIAL n° 69245 del 10/07/2014 - [REDACTED]
Tabelle OMI

Data generazione:
17-09-2018

L'Esperto alla stima
Marco Ceccarelli

