
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Unicredit S.p.a.**

contro: 

N° Gen. Rep. **61/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Laura Tolini**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNSLN72H67F023Y
Studio in: Via Guglielmi 8 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene:

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45"

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

DITTA INTESTATA:

[REDACTED] PROPRIETARIA PER 1000/1000,

DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio 81, particella 355, subalterno 11, scheda catastale n. 272 del 06/04/1994, indirizzo Via Alberica n. 35 , piano 3, comune MASSA, categoria A/4, classe 6, consistenza 6 vani, superficie Totale: 125 mq. Totale escluse aree scoperte 116 mq. , rendita €. 526,79

2. Stato di possesso

Bene:

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45"

Lotto: 001- Lotto unico

Corpo: A

Possesso: Occupato da dall'esecutata e famiglia, in qualità di proprietaria dell'immobile

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene:

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45"

Lotto: 001- Lotto unico

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene:

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45"

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: A

Creditori Iscritti:

- Cassa di Risparmio di Lucca s.p.a,

- Forti Holding Spa,

- Unicredit S.p.a.,

- ET.ELAM Srl

5. Comproprietari

Bene:

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45"

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Bene:

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45"

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene:

Comune : Massa (Massa Carrara) - 54100

Località: Massa Centro

Indirizzo: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45"

Lotto: 001- Lotto Unico

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

**Bene: 1° ingresso Via Alberica n. 72 - 2° ingresso Via delle Mura Sud n. 45 - Massa - Massa
(Massa Carrara) - 54100**

Lotto: 001 – Lotto Unico

Prezzo da libero: € 240.000,00

procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

In sede di sopralluogo, confrontando la planimetria catastale dell'immobile, prelevata dalla banca dati del Servizio Catastale [redacted] in atti con lo stato di fatto, sono state rilevate le difformità catastali sopra elencate e quindi allo stato attuale si dichiara la **"NON LEGITTIMITA' CATASTALE"** del lotto di vendita.

1.2 BENI INDIVISI (art. 600 c.p.c.): NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è ubicato al terzo piano di un edificio condominiale, sito nel centro storico del Comune di Massa, in località "Martana".

La zona, risulta collocata tra "Porta Martana" che è una delle due porte storiche del 1500, nel versante a mare sottostante la collina del Castello Malaspina; zona con una destinazione d'uso mista tra residenziale, commerciale e direzionale, facilmente accessibile dalla viabilità comunale lato Via delle Mura Sud e in zona a traffico limitato in Via Alberica.

L'ubicazione dell'immobile, distante circa 200 metri dalla piazza principale del Comune di Massa, "Piazza Aranci" e dal centro città la rende di ottima appetibilità sul mercato immobiliare in quanto permette di raggiungere facilmente sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità (scuole, banche, negozi, uffici ecc.), ubicazione favorita inoltre dalla vicinanza di due parcheggi comunali, parcheggio sotterraneo del "Mercato Coperto" e parcheggio Martana regolamentati a pagamento dopo la prima ora di sosta.

Caratteristiche zona: centro storico

Area urbanistica:

centro Storico con destinazione: residenziale, commerciale e direzionale a traffico scorrevole lato Via delle Mura e limitato lato Via Alberica perché zona pedonale del centro storico con parcheggio pubblico lato via delle Mura e parcheggio riservato ai residenti e/o disco orario Via Alberica.

Servizi presenti nella zona:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Ospedale Pediatrico Apuano (OPA).

Servizi offerti dalla zona: Ufficio Postale; banche; negozi; supermercati, Municipio (ottimi)

Caratteristiche zone limitrofe: Comune di Pietrasanta a circa 12 km; Comune di Carrara a circa 8 km; Forte dei Marmi ad 11 km.

Importanti centri limitrofi: Pietrasanta; Forte dei Marmi; Carrara.

Attrazioni paesaggistiche: Apuane; Cave di marmo; Marina di Massa; Colline del Candia, litorale marino.

Attrazioni storiche: Castello Malaspina, Apuane; Cave di marmo; Palazzo Ducale; Piazza Aranci; Piazza Mercurio; Rifugio Antiaereo della Martana; Cattedrale dei Santi Pietro e Paolo; Villa Rinchiostra.

Principali collegamenti pubblici: Stazione Ferroviaria di Massa Centro 1,8 km, Casello Autostradale di Massa A12 7,3 km, Aeroporto Pisa Galileo Galilei 50 km, Fermata autobus di linea CTT Toscana Nord 50 metri

3. STATO DI POSSESSO: Occupato da dall'esecutata e famiglia, in qualità di proprietaria dell'immobile

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 pregiudizievole: 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 Lucca s.p.a

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: L. 600.000.000;

Importo capitale: L. 200.000.000;

Iscritta a Massa Carrara

in data 18/07/1995 ai n.n. 5658/808 generale e particolare;

Note: Ipoteca con Annotazioni a margine per modifiche tasso annuale e periodo di ammortamento : - n. 38 del 21/01/1999 - n. 1674 del 03/12/2010 e con iscrizione in rinnovazione n. 688 del 22/06/2015 di seguito descritta alle formalità gravanti sull'immobile

- Ipoteca volontaria attiva

A favore di: Cassa di Risparmio di Lucca s.p.a

Contro: [REDACTED]

Derivante da: concessione a garanzia di mutuo;

Importo ipoteca: € 309.874,14;

Importo capitale: € 103.291,38;

Iscritta a Massa Carrara in data 22/06/2015 ai nn. 5006/688 generale e particolare ;

Note: Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca iscritta all'agenzia delle entrate di Massa Carrara al particolare 808 del 18/07/1995 sopra elencata.

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di Forti Holding Spa

Contro: [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 34.085,12;

Importo capitale: € 28.000,00;

Iscritta a Massa Carrara in data 29/07/2016 ai nn. 7015/955 generale e particolare

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di Unicredit S.p.a.

Contro: [REDACTED]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 40.000,00;

Importo capitale: € 36.962,04;

Iscritta a Massa Carrara in data 13/01/2017 ai nn. 387/32 generale e particolare;

Note: Ipoteca iscritta oltre che sull'immobile di proprietà dell'esecutata, anche su terreni proprietà di terzi e in particolare, terreni siti in Comune di Carrara identificati al foglio 16 mappali 544 di mq. 385 e mappale 545 di mq. 565 indicati nella formalità di proprietà del [redacted] soggetto estraneo all'esecuzione.

- Ipoteca giudiziale attiva

A favore di ET.ELAM Srl

Contro [redacted]

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 25.000,00;

Importo capitale: € 12.852,05;

Iscritta a Massa Carrara in data 30/01/2017 ai nn. 787/88 generale e particolare

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a.

Contro [redacted]

Derivante da: verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Massa Carrara in data 11/05/2017 ai nn. 4197/2942 generale e particolare;

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: Totale complessivo € 1.513,26

Così ripartiti € 1.489,84 Condominio Palazzo 4 Nazioni e € 23,42 Condominio Menzione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: come da preventivi assemblee allegati

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.969,00

così suddivise :

Condominio Menzione:

- € 40,43 vecchia gestione fino al 2015

- € 21,47 gestione anno 2016

- € 23,42 gestione anno 2017

TOTALE € 85,32

Condominio Palazzo 4 Nazioni:

- € 3.393,84 a saldo esercizio 2017

- € 1.489,84 preventivo approvato spese ordinarie anno 2018

TOTALE € 4.883,68

Millesimi di proprietà:

Condominio "Menzione": - 39,03/1000

Condominio "Palazzo 4 Nazioni":

-millesimi di proprietà: 130,7000/1000

-millesimi scale : 84,4000/1000

-millesimi ascensore : 334,4000/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non sono stati riscontrati particolari vincoli e/o dotazioni se non quelli sopra elencati

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente.

Indice di prestazione energetica: assente

Note Indice di prestazione energetica: assente

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

Avvertenze ulteriori: nessuna rilevata

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietario: [REDACTED]

proprietaria ante ventennio al 07/11/1990.

In forza di TESTAMENTO OLOGRAFO PUBBLICATO del [REDACTED] coniuge [REDACTED] [REDACTED] registrato a Carrara, in data 29/11/1976, ai nn. 1301; trascritto a Massa Carrara, in data 15/11/1977, al particolare n. 5503.

Note: Denuncia di Successione n. 40 vol. 283.

Proprietario:

IMMOBILIARI 4 NAZIONI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

proprietario ante ventennio al 07/07/1995 .

In forza di atto di compravendita: a rogito di Notaio Dr. Fornaciari Chittoni , in data 07/11/1990, ai nn. 8171; registrato a Massa, in data 27/11/1990, ai nn. 495/mod. 2v; trascritto a Massa Carrara, in data 03/12/1990, ai nn. 8666/6505 di generale e particolare.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] (IN ALCUNI ATTI E DOCUMENTI INDICATA SOLO COME

[REDACTED] proprietaria ante ventennio ad oggi .

In forza di atto di compravendita : a rogito di Notaio Dr. Carmelo La Rosa, in data 07/07/1995, ai nn. 26.426/7049; registrato a Massa , in data 21/07/1995, ai nn. 666/mod. 1v; trascritto a Massa Carrara, in data 18/07/1995, ai nn. 5657/4034 di generale e particolare.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Numero pratica: 90-10-52 del 07/11/1990

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione fabbricato direzionale e per civile abitazione

Oggetto: ristrutturazione edilizia con parziale cambio di destinazione da residenza ad uffici

Presentazione in data 02/11/1990 al n. di prot. 28037

Rilascio in data 07/11/1990 al n. di prot.

- Numero pratica: 93-01-023

Intestazione: !

Tipo pratica: Variante

Note tipo pratica : Pratica sisimica n. 289 del 1993

Per lavori: ristrutturazione fabbricato direzionale e per civile abitazione con parziale cambio di destina-

zione da residenza ad uffici

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/01/1993 al n. di prot. 2541

Rilascio in data 04/02/1993 al n. di prot.

Abitabilità: Si fa presente che nei archivi del Comune di Massa dal 1990 ad oggi non è stata rintracciata nessuna abitabilità a nome della società Immobiliare 4 Nazioni

Numero pratica: 1414

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: rifacimento manto di copertura, impermeabilizzazione, ripristino parte di intonaci e tinteggiatura facciate

Oggetto: variante a ristrutturazione fabbricato direzionale e per civile abitazione con parziale cambio di destinazione da residenza ad uffici

Presentazione in data 18/04/2002 al n. di prot. 17209

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- controsoffitto in cartongesso su quasi tutta la superficie dell'appartamento;
- putrella rivestita in legno nel soggiorno;
- diversa collocazione e diverso dimensionamento del vano ascensore (ingresso Condominio Palazzo 4 Nazioni);
- variazioni planimetriche dimensionali del vano scale, dei servizi igienici, degli spessori delle parte divisorie tra i vani e i disimpegni e della scala di accesso al vano rialzato della cucina;
- chiusura con infissi scorrevoli della terrazza della cameretta;
- diversa dimensione di alcune finestre e precisamente la finestra del vano scale di ingresso (condominio Menzione- Via Alberica), la finestra del vano cucina (lato cortile interno), diversa dimensione della porta finestra della camera matrimoniale; oltre alla chiusura della finestra nel secondo bagno lato mare con l'apertura di un'altra finestra lato Carrara diretta sul terrazzo della camera matrimoniale. Aperture che risultano essere di dimensioni ridotte rispetto a quella rappresentate graficamente. Irregolarità NON SANABILI per la destinazione di ZONA "A" e da ripristinare.

Regolarizzabili mediante:

- messa in pristino delle opere difformi;
- demolizione parziale del controsoffitto e delle porte e finestre difformi;
- verifiche statiche e verifiche planovolumetriche dell'intero edificio per verificare la corretta ubicazione del vano ascensore, oltre alle verifiche delle variazioni strutturali dovute;
- Sanatoria Urbanistica (art. 209 L.R.T 65/2014) e Sanatoria con deposito al Genio Civile

Salvo adeguamenti strutturali se dovuti per la regolarizzazione della conformità statica.

Descrizione delle opere da sanare:

- demolizione parziale di controsoffitto per poter avere un'altezza media ponderale regolare di 2,70;
- verifiche statiche per il solaio di copertura, per il vano ascensore e per gli interventi sulle strutture portanti (aperture e spostamenti delle porte e finestre) così come rappresentato nello stato concessionato comprensivo di messa in opera di areatori per i vani dove non sono soddisfatti i rapporti aereoilluminanti;
- variazioni planimetriche dimensionali del vano scale, dei servizi igienici, degli spessori delle parte divisorie tra i vani e i disimpegni e della scala di accesso al vano rialzato della cucina.

I costi presunti per rendere conforme l'unità immobiliare, compreso le spese tecniche, sanatoria opere abusive, richieste autorizzazioni, sanzioni, diritti di segreteria, verifiche statiche comprensive di collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile, rimessa in pristino delle opere non sanabili: : € 20.000,00

Oneri Totali: € 20.000,00

Note:

L'intero edificio risulta costruito agli inizi del XIX secolo. Da ricerche storico-urbanistiche si rileva che lo stesso è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione importante nel 1990 per cambio di destinazione da residenza a uffici al piano primo e vari interventi di consolidamento, oltre all'installazione di un ascensore a servizio di tutte e i tre i piani del fabbricato, successivamente oggetto di una variante per modifiche interne varie nel 1993 e nel 2001 di un'autorizzazione per il rifacimento del manto di copertura e della facciata lato Via delle Mura Sud nel 2001.

Confrontando le varie autorizzazioni sopra elencate e con lo stato di fatto dell'unità immobiliare rilevato dalla sottoscritta e rappresentato poi graficamente nell'allegato n.5 della presente relazione di stima, sono state rilevate delle difformità edilizie rilevanti ai fini della "Conformità Edilizia". Allo stato attuale, l'immobile **NON E' CONFORME URBANISTICAMENTE** allo stato concessionato.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n.10603 del 20.10.80, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n.65 del 28.11.80 e delibera della Giunta Regionale n.11744 de
Zona omogenea:	"A" Centro Storico
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 58 del 24.07.2015 del Consiglio Comunale di Massa
Norme tecniche di attuazione:	Città Storica CS2
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	L'immobile è conforme alle previsioni di zona attuali .

Note sulla conformità: Nessuna.

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

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento ad uso civile abitazione, sito nel centro storico di Massa in località denominata "Martana", ubicato al terzo ed ultimo piano di un edificio condominiale con ingresso da androne e scale comuni in Via Alberica n. 72 [redacted] ed altro ingresso dall'androne comune con ascensore con arrivo esclusivo interno all'unità immobiliare da Via delle Mura sud n. 45 [redacted]

L'unità immobiliare distinta con il numero interno 7, attualmente risulta così composta: ingresso-soggiorno, cucina, vano ascensore, disimpegno, doppi servizi igienici, due camere matrimoniali, tre terrazze di cui una coperta con infisso apribile in vetro e una su cortile interno con piccolo ripostiglio.

Nella descrizione dell'immobile si fa presente che sono compresi accessioni, pertinenze e dipendenze usi, diritti di servitù attive e passive, con tutti i proporzionali diritti sulle parti comuni dell'edificio, come i diritti su i due accessi all'unità immobiliare sopra descritti.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] Residenza: [redacted] - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **144,19**

E' posto al piano: Terzo

L'edificio è stato costruito nel: fabbricato già quasi completamente presente agli inizi del XIX

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1993

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 7 di Via Alberica c.n. 72 e al civico 45 di Via delle Mura Sud; ha un'altezza utile interna di circa m. HM= 270 circa con controsoffitto in cartongesso a diverse quote

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 vano (tecnico ascensore)

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Si fa presente che l'appartamento in parte risulta mansardato con solai in cartongesso e attualmente in buono stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: interna materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: soletta in c.a. in opera condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: mista condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno protezione: inesistente condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto condizioni: sufficienti
Pavim. Esterna	materiale: ceramica condizioni: sufficienti nei tre terrazzi
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti:

Ascensore	tipologia: a fune condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Citofonico	tipologia: audio condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: si rileva che non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: si rileva che non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto gas e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera dell'impianto stesso, nel rispetto della normativa vigente.
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative - Note: si rileva che non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto idrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera dell'impianto stesso, nel rispetto della normativa vigente.

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

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e	NO

successive

Note

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto elettrico e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento

SI

Tipologia di impianto

autonomo

Stato impianto

sufficiente

Impianto a norma

SI

Esiste la dichiarazione di conformità

NO

Note

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto di riscaldamento e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio

NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi

SI

Collaudo ISPEL

MATRICOLA MS151/92

Note ascensori montacarichi

non sono stati rintracciati i certificati di conformità dell'impianto dell'ascensore e che possono essere considerati a norma dalla dichiarazione di conformità resa dal professionista abilitato che ha coordinato la messa in opera degli impianti stessi, nel rispetto della normativa vigente.

Esistenza carri ponte

NO

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'intero compendio immobiliare è stata calcolata come da istruzioni dal manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per gli immobili in categoria A.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Appartamento ad uso civile abitazione	superf. esterna lorda	118,00	1,00	118,00
Ripostiglio esterno	superf. esterna lorda	1,55	0,25	0,39
n. 3 terrazze comunicanti	sup lorda di pavimento	27,44	0,30	8,23
		146,99		126,62

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: 1 - 2017

Zona: Massa centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Residenziale

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.650,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.400,00

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

Il criterio di stima che si è ritenuto opportuno adottare è il metodo comparativo. Esso si basa sulla comparazione con vendite di immobili in condizioni e posizioni simili, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni e dalla domanda del mercato.

Pertanto, la sottoscritta, dopo avere effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni simili, 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) riferiti al 1° Semestre del 2017 (€/mq.) applicati alla "Superficie Commerciale" degli im-

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%)	€ 45.583,92
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 20.500,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 237.808,88
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 240.000,00

Allegati

- N. 1 - VISUALIZZAZIONE DELLA ZONA (GOOGLE EARTH).
- N. 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- N. 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE STORICHE; ESTRATTO DI MAPPA; PLANIMETRIE CATASTALI.
- N. 4 - DOCUMENTAZIONE URBANISTICA: COPIA CONCESSIONE EDILIZIA - VARIANTE E TAVOLA GRAFICA
- N. 5 - TAVOLE GRAFICHE: STATO CONCESSIONATO - STATO DI FATTO- STATO SOVRAPPOSTO
- N. 6 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA;
- N. 7 - CERTIFICATI SERVIZI DEMOGRAFICI: STATO LIBERO ESECUTATA E CERTIFICATO DI RESIDENZA
- N. 8 - AGGIORNAMENTI IPOCATASTALI
- N. 9 - RENDICONTO CONDOMINIALE

Data generazione:
12-01-2018

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani