

---

**Tribunale di Massa**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **72/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/11/2018 ore 09:00

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

Custode Giudiziario: **Massimo Pinza**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1 - Immobile sito in Via**  
**del Balico N.22**

**Esperto alla stima:** Ing. Davide Ambrosini  
**Codice fiscale:** MBRDVD75P25I449V  
**Studio in:** Via Variante Aurelia 17 - Sarzana  
**Email:** dav.ambrosini@gmail.com  
**Pec:** davide.ambrosini@ingpec.eu



**INDICE SINTETICO****BENE: Via del Balico N. 22 - Massa (MS) - 54100****Lotto: 1 - Immobile sito in Via del Balico N.22****1 DATI CATASTALI****Corpo:** Immobile 1**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]foglio **140**, particella **1096**, subalterno **1**, indirizzo Via del Balico, piano T, comune Massa, categoria A2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 82 mq (Totale escluse aree scoperte: 66 mq), rendita € 671,39**Corpo:** Immobile 2**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]foglio **140**, particella **1096**, subalterno **12**, indirizzo Via del Balico, piano S1, comune Massa, categoria C2, classe 1, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 34,71**2 STATO DI POSSESSO****Corpo:** Immobile 1**Possesso:** Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXX (e dalla coniuge comproprietaria), in qualità di proprietario dell'immobile**Corpo:** Immobile 2**Possesso:** Occupato da Sig. XXXXXXXXXXXX (e dalla coniuge comproprietaria), in qualità di proprietario dell'immobile**3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI****Corpo:** Immobile 1**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**Corpo:** Immobile 2**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4 CREDITORI ISCRITTI****Corpo:** Immobile 1**Creditori Iscritti:** XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX**Corpo:** Immobile 2**Creditori Iscritti:** XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX**5 COMPROPRIETARI****Corpo:** Immobile 1

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni



Comproprietari: XXXXXXXXXXXX

**Corpo:** Immobile 2

Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

Comproprietari: XXXXXXXXXXXX

## 6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

**Corpo:** Immobile 1

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Immobile 2

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 7 PREZZO

**Prezzo da occupato:** € 200.000,00



Beni in **Massa (MS)**  
Località/Frazione  
Via del Balico N. 22

### **Lotto: 1 - Immobile sito in Via del Balico N.22**

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

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

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: Immobile 1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via del Balico N.22**

Note: Immobile per civile abitazione disposto a piano rialzato, con terrazzo e corte pertinenziale. L'unità immobiliare è costituita da due particelle graffate, i cui identificativi sono i seguenti: - Foglio 140, Particella 1096, Sub. 1 - Foglio 140, Particella 117.

#### **Quota e tipologia del diritto**

**50/100 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXXXX- Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**50/100 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXXXX- Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

XXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXX): Diritto di piena proprietà per 2/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXX): Diritto di piena proprietà per 2/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX,

foglio **140**, particella **1096**, subalterno **1**, indirizzo Via del Balico, piano T, comune Massa, categoria A2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie 82 mq (Totale escluse aree scoperte: 66 mq), rendita € 671,39

Derivante da: NCEU Comune di Massa (MS), Sezione Urbana A, Foglio 94 part. 1594 sub. 1 (cfr. visure storiche allegate)

Confini: Lato Nord mapp. 1101, lato Est mapp. 1173, lato Sud mapp. 2006 e lato Ovest mapp.1094 e 1096, sotto Immobile 2 e cantina di altra proprietà, sopra appartamento di altra proprietà.

Note: **L'immobile è graffato con la particella 117, Foglio 140, che ne costituisce la corte di pertinenza esclusiva sui lati Sud ed Est**



Note sulla conformità catastale: L'Immobile risulta regolare dal punto di vista catastale: la planimetria depositata risulta conforme allo stato di fatto.

*Note generali: Il Numero Civico indicato nella visura catastale (Via del Balico N.8), non corrisponde a quello corretto, indicato nel pignoramento (Via del Balico N. 22) e rilevato in loco. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.*

## Identificativo corpo: Immobile 2.

### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via del Balico N.22

Note: Cantina posta al piano seminterrato accessibile da ingresso esterno comune mediante scala condominiale.

#### Quota e tipologia del diritto

##### 50/100 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

##### 50/100 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXXXX- Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

#### Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

XXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX(C.F.: XXXXXXXXXXXX): Diritto di piena proprietà per 2/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXil 23/02/1951 (C.F.: XXXXXXXXXXXX): Diritto di piena proprietà per 2/4 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX,

foglio **140**, particella **1096**, subalterno **12**, indirizzo Via del Balico, piano S1, comune Massa, categoria C2, classe 1, consistenza 28 mq, superficie 31 mq, rendita € 34,71

Derivante da: NCEU Comune di Massa (MS), Sezione Urbana A, Foglio 94 part. 1594 sub. 12 (cfr. visure storiche allegate)

Confini: Lato Nord e Ovest mapp. 1096, lato Est e Sud mapp. 117, sotto terreno e sopra Immobile 1

##### Conformità catastale:

**Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Pur risultando una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la relativa planimetria catastale, è stata individuata una evidente difformità, verificata anche attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile.**

**Regolarizzabili mediante: Presentazione DOCFA per denuncia di variazione catastale**

**Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria catastale, si rileva all'interno della cantina la presenza di un locale igienico dotato di wc, bidet, lavabo e box doccia.**

**DOCFA: € 800,00**

**Oneri Totali: € 800,00**

**Note: Rettifica dell'errata rappresentazione grafica dell'apertura ("luce") della planimetria**

Note sulla conformità catastale: L'Immobile non risulta regolare dal punto di vista catastale in quanto la planimetria depositata non risulta conforme allo stato di fatto.

*Note generali: Nella visura catastale non è indicato il Numero Civico. In loco si rileva il Numero Civico N. 22. I dati catastali indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del*



*bene.*

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

NO

## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'area in cui si collocano gli Immobili 1 e 2 oggetto di valutazione, rientra in quella che il Piano Strutturale del Comune di Massa definisce Unità Territoriale Omogenea (UTOE) n. 5 (Quercioli-Viale Roma), che costituisce un elemento di collegamento funzionale e connettivo tra il nucleo vero e proprio del centro città a Nord, il mare a Sud, le zone di Marina-Partaccia (UTOE 1) ad Ovest, e dei Ronchi-Poveromo (UTOE 6) ad Est. In particolare Via del Balico si colloca nell'estremità Nord della fascia ricompresa tra il corso naturale del fiume Frigido (ad Ovest), dall'autostrada (a Nord), dall'asse viario di Viale Roma (a Est), e dal litorale (a Sud). La funzione dominante è quella residenziale. Il tessuto edilizio attorno agli immobili oggetto di analisi è caratterizzato da edifici a destinazione d'uso residenziale, prevalentemente disposti su due piani e con giardino di pertinenza. Lungo Viale Roma si rileva la presenza di alcune funzioni e servizi diversi dalla residenza (commerciale e terziario). Pur non segnalando la presenza di elementi storico-artistici peculiari nell'area, si rileva l'estrema vicinanza con il litorale marino (a circa 1,6 km a Sud oltre Viale Amerigo Vespucci). Inoltre, a circa 1,3 Km a Nord dell'area in esame, si osserva anche la presenza del Parco della Rinchiostra, importante compendio costituito dalla Villa (XVII secolo) e dal suo ampio parco recintato che dal 1997 appartiene al Comune di Massa ed è sede di diverse attività.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Antenna per telefonia cellulare (tipologia "stc").

**Servizi offerti dalla zona:** Piscina Comunale (Buona), Parco e Villa Rinchiostra (Buona), Supermercato (Buona), Farmacia (Buona), Parrocchia Corpus Domini (Buona)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Massa, Marina di Massa, Carrara, Forte dei Marmi.

**Attrazioni paesaggistiche:** Villa e Parco della Rinchiostra, Parco delle Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo.

**Attrazioni storiche:** Centri storici di Carrara e Massa, Museo civico del Marmo a Carrara, castello Malaspina a Massa, Cattedrale dei Santi Pietro e Francesco a Massa.

**Principali collegamenti pubblici:** Linea bus per trasporto pubblico (linee 60 e 77) 200 m, Linea ferroviaria con stazione Massa centro 3 Km, Autostrada A12 3 Km

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Immobile 1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via del Balico N.22**

**Occupato** dal Sig. XXXXXXXXXXXX (e dalla coniuge comproprietaria), in qualità di proprietario dell'immobile

**Identificativo corpo: Immobile 2**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via del Balico N.22**

**Occupato** da Sig. XXXXXXXXXXXX (e dalla coniuge comproprietaria), in qualità di proprietario 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 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 giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;

Derivante da: decreto ingiuntivo;

Importo ipoteca: € 6025,72; Importo capitale: € 5148,94;

A rogito di Tribunale di Massa in data 01/10/2015 ai nn. 661/2015;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 01/07/2016 ai nn. 5949/795

Note: L'ipoteca risulta iscritta CONTRO il seguente soggetto: XXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXXil XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente ai beni così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS): - Immobile 1: Foglio 140, particelle 1096 sub 1 graffato alla particella 117 categoria A/2; - Immobile 2: Foglio 140, particelle 1096 sub 12 categoria C/2;

I beni sopradescritti sono oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima. Il tribunale di Massa ha ingiunto al Sig. XXXXXXXXXXXXdi pagare in favore dell'Avv. XXXXXXXXXXXX la somma di Euro 5148,94 per capitale, oltre interessi dalla data della domanda (29/09/2015) al pagamento effettivo, ed oltre spese di procedura liquidate in Euro 440,78, oltre spese successive conseguenti pari ad Euro 400,00 per imposta di registro sul Decreto Ingiuntivo.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 e Immobile 2

- **Ipoteca giudiziale** attiva a favore di XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX;

Derivante da: Sentenza di condanna; Importo ipoteca: € 10000; Importo capitale: € 8655,11;

A rogito di Tribunale di Massa in data 01/12/2017 ai nn. 1008/2017;

Iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 28/03/2018 ai nn. 2577/336

Note: L'ipoteca risulta iscritta CONTRO il seguente soggetto: XXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXX(AR) il XXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà pari ad 1/2 relativamente ai beni così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS):

- Immobile 1: Foglio 140, particelle 1096 sub 1 graffato alla particella 117 categoria A/2;

- Immobile 2: Foglio 140, particelle 1096 sub 12 categoria C/2;



I beni sopradescritti sono oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima. Nella relativa Nota di Trascrizione - Sezione D viene riportato:

"Con sentenza del Tribunale di Massa N. 1008/2017 (causa R.G. N. 2468/2009) XXXXXXXXXXXX è stato condannato a pagare le spese a XXXXXXXXXXXX e liquidate in Euro 5964,34, oltre 15% spese forfettarie, IVA e CPA sull'imponibile, pertanto l'importo di Euro 8655,11 oggetto dell'iscrizione ipotecaria è così composto: Euro 5964,34 per spese e competenze liquidate; Euro 870,30 per rimborso forfettario spese 15%; Euro 266,89 per CPA al 4%; Euro 1526,62 per IVA al 22% ed Euro 26,96 per marche da bollo copie autentiche. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX in data 21/02/2018 sono intervenuti dinanzi al Tribunale di Massa nella procedura Esecutiva Immobiliare N. 111/2017 per cui sulla predetta somma sono dovuti gli interessi moratori ex art. 1284, comma 4° del Codice Civile" (cfr. Nota di trascrizione)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 e Immobile 2

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX;

Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 06/07/2017 ai nn. 2120

iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 19/07/2017 ai nn. 6457/4628;

Con tale atto viene pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2 relativamente ai beni così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS):

- Immobile 1: Foglio 140, particella 117 graffata alla particella 1096 sub 1 alla categoria A/2, consistenza 5 vani;

- Immobile 2: Foglio 140, particelle 1096 sub 12 categoria C/2, consistenza 28 mq;

Il pignoramento è stato eseguito per un credito pari ad € 19290,29 oltre le spese successive.

Il costo della cancellazione della Trascrizione del Pignoramento risulta, ad oggi, pari ad € 299,00 (di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria, € 40,00 per Tassa Ipotecaria ed € 59,00 per Imposta di Bollo).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 e Immobile 2

- **Pignoramento** a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX; Derivante da: Verbale di pignoramento Immobili;

A rogito di UFFICIALI GIUDIZIARI in data 20/04/2018 ai nn. 1263 iscritto/trascritto a Massa Carrara (MS) in data 02/05/2018 ai nn. 3658/2795;

Con tale atto viene pignorato l'intero diritto di proprietà per la quota 1/1 che i Sig.ri coniugi XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX CF: XXXXXXXXXXXX, (in regime di comunione dei beni), ciascuno per la quota di 1/2, detengono sui beni immobili 1 e 2 così individuati al N.C.E.U. del Comune di Massa: al Foglio 140, particella 117 graffata alla particella 1096 sub.1, P.T., z.c.1, cat. A/2, cl.4, vani 5, rendita euro 671,39 e alla particella 1096, sub.12, p.1S, z.c.1, cat. C/2, cl.1, mq.28, rendita euro 34,71 (vano ripostiglio) e confinante con resede di proprietà condominiale, salvo se altri unitamente ai frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa.

Nella relativa Nota di Trascrizione - Sezione D viene riportato:

"Premessa: in data 27-30 marzo 2018 è stato notificato Atto di Precetto con il quale si intimava il Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il 24/8/1938 e residente in Massa Via del Balico 22, CF: XXXXXXXXXXXX, di pagare la somma di euro 19.290,29, oltre le spese successive e di cui è creditore in forza di Decreto Ingiuntivo n.825/15 reso dal Tribunale di Massa in composizione monocratica in persona del Dott. Maurizio Ermellini il 16/12/2015, notificato il 23/12/2015, dichiarato esecutivo con sentenza n.33/2017 resa dal Tribunale di Massa il 19/01/2017, munito della formula esecutiva il 21/02/2017, registrato il 6/3/2017 e notificato in forma esecutiva il 6/5/2017 con-



testualmente ad atto di precetto del 2/5/2017 ed in forza della sentenza n.33/2017, resa dal Tribunale di Massa in composizione monocratica in persona del Dott. Alessandro Pellegrini il 19/01/2017, pubblicata in pari data, depositata in cancelleria il 20/01/2017, munita della formula esecutiva il 6/2/2017, registrata il 16/3/2017 e notificata in forma esecutiva il 6/5/2017 contestualmente ad atto di precetto del 2/5/2017; che è inutilmente trascorso il termine di dieci giorni dalla notifica del suddetto precetto; dichiara di voler sottoporre a pignoramento, trattandosi di bene facente parte della comunione legale di coniugi con l'altro coniuge Signora XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il 23/2/1951 e residente in Massa Via del Balico 22, CF:XXXXXXXXXX, e quindi nei limiti nascenti dalla comunione legale, il Diritto di Proprietà dello stesso Signor XXXXXXXXXXXX sull'intero immobile sito in Comune di Massa, Via del Balico 22 (già n.8) e distinto presso l'Agenzia del Territorio di Massa al N.C.E.U. del Comune di Massa al Foglio 140, particella 117 graffata alla particella 1096 sub.1, P.T., z.c.1, cat. A/2, cl.4, vani 5, rendita euro 671,39 e alla particella 1096, sub.12, p.1S, z.c.1, cat. C/2, cl.1, mq.28, rendita euro 34,71 (vano ripostiglio) e confinante con resede di proprietà condominiale, salvo se altri unitamente ai frutti, accessori e pertinenze dello stesso, nessuna esclusa" (cfr. Nota di trascrizione).

Il costo della cancellazione della Trascrizione del Pignoramento risulta, ad oggi, pari ad € 299,00 (di cui € 200,00 per Imposta Ipotecaria, € 40,00 per Tassa Ipotecaria ed € 59,00 per Imposta di Bollo).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 e Immobile 2

#### 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:

#### Identificativo corpo: Immobile 1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS), Via del Balico N.22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 1400

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Le spese insolute a carico dei Sig.ri XXXXXXXXXXXX, alla data del 19/02/2018, ammontavano ad € 1195,78 di cui 1005,74 da consuntivo al 31/12/2017

In data 13/10/2018 L'amministratore riferisce che, relativamente alle spese insolute a carico dei Signori XXXXXXXXXXXX "è stato eseguito un decreto ingiuntivo presso il Giudice di Pace dove è stato concordato un piano di rateizzo" (cfr. dichiarazione dell'Amministratore del Condominio Villa Verde e relativa corrispondenza con lo scrivente)

**Millesimi di proprietà:** 127



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non determinabile in assenza di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Ad oggi non risultano deliberate spese straordinarie relative al Condominio Villa Verde di cui gli Immobili 1 e 2 fanno parte.

**Identificativo corpo: Immobile 2**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Massa (MS), Via del Balico N.22**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** cfr. note e dati relativi all'Immobile 1

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Immobile escluso da obbligo di certificazione poichè non risulta compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

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

**Avvertenze ulteriori:** cfr. note e dati relativi all'Immobile 1

**6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXX(Proprietà per 1/2);

**proprietario/i ante ventennio al 02/05/2001** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Renzo CHIOSTRINI in Pistoia, in data 26/04/1975, ai nn. 204920; trascritto a Massa (MS), in data 24/05/1975, ai nn. /1984.

Note: Con l'atto sopra menzionato le Sig.re XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXXXXXX, acquistano il diritto di proprietà, ciascuna per la quota di 1/2, dal Sig. XXXXXXXXXXXXche cede e vende: "porzione di fabbricato condominiale di nuova costruzione di piani due fuori terra ed un piano seminterrato destinato a ripostigli, sito in Comune di Massa, località "Taffaria" – Marina di Massa, [...]; distinto al Foglio 94, mappali 7711, 7715, 1594 e più precisamente trattasi: a) appartamento di tipo economico e non di lusso composto da un soggiorno, una camera matrimoniale, una camera singola, piccolo cucinotto e servizio, ubicato al piano sopraelevato di detto fabbricato, terminale sud-est, di mq. 60, [...]; b) un vano ad uso ripostiglio al piano seminterrato di metri quadri ventotto (mq. 28) circa ubicato nel terminale sud-ovest del fabbricato, [...]; c) porzione di terreno confinante con detto appartamento (punto a) sui lati sud e ovest, della superficie di metri quadri centosessanta (mq. 160) [...] il tutto delimitato da muretto di cinta" Alla data del 30/06/1987 (Impianto meccanografico) gli Immobili di cui sopra erano individuati con i seguenti riferimenti nel N.C.E.U: Foglio 94, particelle 1594 sub 1 categoria A/2, consistenza 5 vani; Foglio 94, particella 1594 sub 12 e categoria C/2, consistenza 28 mq. A seguito della seguente variazione: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 04/10/1994, da tali Immobili derivano quelli individuati nel N.C.E.U. rispettivamente come: - Immobile 1: Foglio 140, particelle 1096 sub 1 e 117 categoria A/2, consistenza 5 vani mq, rendita Euro 671,39 (L. 1.300.000); - Immobile 2: Foglio 140, particelle 1096 sub 12 e categoria C/2, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita Euro 34,71 (L. 67.200); oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima (cfr. visure storiche e successivi passaggi di proprietà).



**Titolare/Proprietario:** XXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2) proprietario/i ante ventennio al 12/07/2005 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Renzo CHIOSTRINI in Pistoia, in data 26/04/1975, ai nn. 204920; trascritto a Massa (MS), in data 24/05/1975, ai nn. /1984.

Note: Con l'atto sopra menzionato le Sig.re XXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXnata a XXXXXXXXXXXX, acquistano il diritto di proprietà, ciascuna per la quota di 1/2, dal Sig. XXXXXXXXXXXXche cede e vende: "porzione di fabbricato condominiale di nuova costruzione di piani due fuori terra ed un piano seminterrato destinato a ripostigli, sito in Comune di Massa, località "Taffaria" – Marina di Massa, [...]; distinto al Foglio 94, mappali 7711, 7715, 1594 e più precisamente trattasi: a) appartamento di tipo economico e non di lusso composto da un soggiorno, una camera matrimoniale, una camera singola, piccolo cucinotto e servizio, ubicato al piano sopraelevato di detto fabbricato, terminale sud-est, di mq. 60, [...]; b) un vano ad uso ripostiglio al piano seminterrato di metri quadri ventotto (mq. 28) circa ubicato nel terminale sud-ovest del fabbricato, [...]; c) porzione di terreno confinante con detto appartamento (punto a) sui lati sud e ovest, della superficie di metri quadri centosessanta (mq. 160) [...] il tutto delimitato da muretto di cinta" Alla data del 30/06/1987 (Impianto meccanografico) gli Immobili di cui sopra erano individuati con i seguenti riferimenti nel N.C.E.U: Foglio 94, particelle 1594 sub 1 categoria A/2, consistenza 5 vani; Foglio 94, particella 1594 sub 12 e categoria C/2, consistenza 28 mq. A seguito della seguente variazione: SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 04/10/1994, da tali Immobili derivano quelli individuati nel N.C.E.U. rispettivamente come: - Immobile 1: Foglio 140, particelle 1096 sub 1 e 117 categoria A/2, consistenza 5 vani mq, rendita Euro 671,39 (L. 1.300.000); - Immobile 2: Foglio 140, particelle 1096 sub 12 e categoria C/2, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita Euro 34,71 (L. 67.200); oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima (cfr. visure storiche e successivi passaggi di proprietà).

**Titolare/Proprietario:** Sig. XXXXXXXXXXXXnato a [REDACTED] - Proprietà per la quota di 1/4; Sig. XXXXXXXXXXXXnato a [REDACTED] XXXXXXXXXXXX- Proprietà per la quota di 1/4 dal 02/05/2001 al 12/07/2005. In forza di denuncia di successione - a rogito di Ufficio del Registro di Pistoia (PT), in data 02/11/2001, ai nn. 90/1207; trascritto, in data 15/03/2003, ai nn. 2981/2142.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e il Sig. XXXXXXXXXXXXnato a [REDACTED] risultano titolari del diritto di proprietà rispettivamente per la quota di 1/4, degli Immobili così descritti e censiti nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS):

- Immobile 1: Foglio 140, particelle 1096 sub 1 e 117, categoria A/2, consistenza 5 vani, rendita Euro 671,39 (L. 1.300.000);
- Immobile 2: Foglio 140, particelle 1096 sub 12 e categoria C/2, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita Euro 34,71 (L. 67.200).

Tali Immobili sono oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima. Si rileva che, nell'elenco dei beni oggetto della presente successione, è stato riportato in modo parziale il riferimento catastale che individua l'Immobile 1. Nonostante questa imprecisione il bene risulta univocamente individuato.

**Titolare/Proprietario:**

XXXXXXXXXXXXnato a XXXXXXXXXXXXil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Proprietà per la quota di 1/2; XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX [REDACTED] XXXXXXXXXXXX - Proprietà per la quota di 1/2; dal 12/07/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Claudio FICOZZI , in data 12/07/2005, ai nn. 9404/4462; trascritto a Massa Carrara (MS), in data 30/07/2005, ai nn. 8120/4909.

Note: In forza dell'atto sopra menzionato il Sig. XXXXXXXXXXXX(soggetto esecutato) e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX, risultano titolari (ciascuno per la quota di 1/2) del diritto di piena proprietà in re-



gime di comunione dei beni, degli Immobili 1 e 2 così censiti nel N.C.E.U. del Comune di Massa (MS): Foglio 140, particelle 1096, Sub. 1 graffata alla particella 117; e particella 1096 Sub. 12. Tali Immobili risultano oggetto di Esecuzione Immobiliare e della presente stima.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 e Immobile 2

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via del Balico N.22**

Numero pratica: 14108 del 08/01/1973

Intestazione: XXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Costruzione di fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/1972 al n. di prot. 685

Rilascio in data 08/01/1973 al n. di prot.

NOTE: Pratica non visionata in quanto, ad oggi, non risulta rinvenibile negli archivi comunali (cfr. Richiesta di accesso agli atti del 14/12/2017)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 e Immobile 2

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via del Balico N.22**

Numero pratica: 73-12-104 del 18-12-1973

Intestazione: XXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Variante in corso d'opera

Oggetto: variante

Rilascio in data 18/12/1973 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1 e Immobile 2

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via del Balico N.22**

Numero pratica: 74-12-24 del 23-12-1974

Intestazione: XXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Permesso di costruzione di un terrazzo

Presentazione in data 30/05/1974 al n. di prot. 155

Rilascio in data 23/12/1974 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1

### **Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (MS) CAP: 54100, Via del Balico N.22**

Numero pratica: UCAE N. 7140

Intestazione: Peri Lucia

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Note tipo pratica: La Concessione edilizia è stata rilasciata a titolo gratuito, trattandosi di opera valutabile non in termini di superfici e volumi

Per lavori: Modifiche interne all'appartamento e realizzazione di scala esterna

Presentazione in data 29/09/1986 al n. di prot. 12519

Rilascio in data 03/11/2005 al n. di prot. 2005-11-09/S (N. Concessione Edilizia in Sanatoria)

NOTE: La richiesta di condono riguardava lievi modifiche interne e la realizzazione di alcuni gradini che permettevano l'accesso diretto alla corte di proprietà.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1



**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Massa (MS) CAP: 54100, Via del Balico N.22**

Numero pratica: 62099 del 13/07/2009

Intestazione: XXXXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Realizzazione di pergolato

Presentazione in data 13/07/2009 al n. di prot. 0038896

NOTE: Comunicazione di Fine Lavori prot. 0044155 del 07/08/2009 Con tale comunicazione si dichiarava la fine dei Lavori in data 06/08/2009 e la loro esecuzione in conformità al progetto autorizzato.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e la planimetria allegata all'ultimo progetto autorizzato con "Denuncia di Inizio attività" N. 62099 del 13/07/2009. Tuttavia sono state individuate alcune lievi difformità, verificate attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 1.

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. (art. 137 comma 6 L.R. Toscana N. 65/2016 e s.m.i.)

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria autorizzata, si evidenziano le seguenti difformità: 1) assenza del pergolato in legno regolarmente autorizzato, lungo il lato Sud della terrazza 2) presenza di tende da sole retrattili collocate sui lati Sud e Ovest della facciata dell'Immobile 1; 3) presenza di un pergolato in legno nel giardino di pertinenza

Presentazione C.I.L.A. e pagamento sanzione relativi agli Immobili 1 e 2: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Note: Opere di cui al punto 1) Tale manufatto, autorizzato con la Denuncia di Inizio Attività sopra menzionata era stato qualificato, in base all'allora vigente Legge Regionale Toscana N.1 del 03/01/2005 come intervento ascrivibile alla lettera f) comma 1 e lettera b) comma 2: intervento di manutenzione straordinaria. Ai sensi dell'art 136 comma 2 della vigente L.R. Toscana 65/2016 e s.m.i. (Attività libera), tale manufatto rientra nella categoria degli interventi eseguibili senza titolo edilizio "previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico". Per analogia, si ritiene pertanto ascrivibile alla stessa tipologia di intervento la sua demolizione. Ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, "la mancata comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione". Opere di cui al punto 2) e 3) Tali interventi, per definizione "sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia [...] in quanto non risultano "incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione [...]". Gli stessi infatti sono ascrivibili al comma 1 dell'articolo 137 (Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia) della L.R. 65/2016 e s.m.i. vigente, rispettivamente alle lettere a) punto1 ed e) punto 2 dell'articolo 137 che vengono di seguito riportati: "a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali: 1) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche; [...] e) ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico- edilizia, quali: [...] 2) le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici[...]"

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si rileva una generale corrispondenza fra l'ingombro planimetrico del manufatto e lo stato autorizzato (risalente alla licenza edilizia n.14108 del 08/01/1973 e successiva variante N. 73-12-104 del 18-12-1973). Tuttavia è stata individuata una evidente difformità, verificata attraverso il rilievo metrico di dettaglio eseguito in occasione dell'accesso all'Immobile 2.

Regolarizzabili mediante: Presentazione C.I.L.A. (art. 137 comma 6 L.R. Toscana N. 65/2016 e s.m.i.)

Descrizione delle opere da sanare: Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente CTU (allegato alla presente) e la planimetria autorizzata, si evidenzia la seguente difformità: presenza di un servizio igienico dotato di lavabo, bidet, wc e doccia, privo di illuminazione naturale e di aerazione naturale/forzata Presentazione C.I.L.A. e pagamento sanzione - cfr Oneri calcolati per adeguamento Immobile 1:

€ 0,00

Opere per adeguamento locale igienico alla normativa igienico sanitaria vigente: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Note: L'Art. 24 del Regolamento Edilizio classifica i locali in due categorie: - locali di abitazione (Tipo A.n) quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone; - locali accessori (Tipo S.n) quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. I servizi igienici rientrano nella tipologia S.1 ("servizi igienici e bagni negli edifici di abitazioni individuali o collettive, nei complessi scolastici e di lavoro") Nel Regolamento Edilizio non è fatto specifico divieto di collocare locali di tipo S nei piani seminterrati. Si riportano di seguito le prescrizioni edilizie, igienico - edilizie e i requisiti minimi previsti nel Regolamento Edilizio per tali locali. "ART. 25 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI - I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,40. Le finestre possono essere sostituite da un adeguato impianto di aspirazione meccanico. Le dimensioni minime dipendono dalla particolare destinazione dei locali: l'altezza minima consentita, per i locali di categoria S è di m. 2,40, con l'eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza media minima può essere consentita fino a m. 2,00 e per i locali destinati a garages condominiali per i quali l'altezza media minima può essere consentita fino a m.2,50. I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche attribuite. [...] ART. 38 - Impianti minimi - Ogni alloggio di nuova costruzione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica. È prescritta almeno una canna fumaria. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera (Art. 7 D.M. 5 Luglio 1975). I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione." Ai sensi dell'art 136 comma 2 lettera a) della vigente L.R. Toscana 65/2016 e s.m.i. (Attività libera) tale manufatto rientra nella categoria degli interventi eseguibili senza titolo edilizio "previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico". Ai sensi del comma 6 del medesimo articolo, "la mancata comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione". Pertanto tale servizio dovrà essere adeguato a quanto prescritto dai sopraelencati articoli del regolamento edilizio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 2

## 7.2 Conformità urbanistica:

**Abitazione di tipo civile [A2]**



Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibere Giunta Regionale Toscana N. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona di Saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	Articoli NN. 17 e 18
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico (RU) adottato dall'Amministrazione del Comune di Massa con deliberazione del Consiglio comunale N. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città diffusa a media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Articolo N. 30
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali:** Si precisa che, in relazione al Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 06/02/2018, le "*misure di Salvaguardia*" di cui all'art. 103 della LRT n° 65/2014 sono, ad oggi, decadute. Tale variazione non comporta comunque una modifica degli strumenti urbanistici pertanto rimane confermata la validità del CDU allegato per un anno di tempo dalla data del suo rilascio (16/02/2018).  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 1

**Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Delibere Giunta Regionale Toscana N. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona di Saturazione B4
Norme tecniche di attuazione:	Articoli NN. 17 e 18
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Regolamento Urbanistico (RU) adottato dall'Amministrazione del Comune di Massa con deliberazione del Consiglio comunale N. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città diffusa a media e bassa densità
Norme tecniche di attuazione:	Articolo N. 30



Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Note generali: Cfr. nota Immobile 1**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Immobile 2

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Immobile 1**

L'Immobile 1 si colloca al piano rialzato di una palazzina costituita da due piani fuori terra e da un piano seminterrato dove sono ubicate le cantine di pertinenza. Il fabbricato, a cui si accede tramite una strada privata, è dotato di corti comuni e parcheggi condominiali. L'edificio ha una struttura portante in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata da entrambe i lati. L'appartamento, a cui si accede tramite una scala di uso condominiale, è costituito da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere (singola e doppia), un bagno e un ripostiglio. Risulta inoltre dotato di una terrazza (26 mq) che si sviluppa lungo i lati Sud ed Est del fabbricato e consente l'accesso diretto, mediante una scala di collegamento, all'ampio giardino (circa 143 mq). Quest'ultimo è dotato di un'area pavimentata con elementi autobloccanti (zona adibita alla sosta dell'automobile), di un pergolato in legno che delimita una porzione di terreno pavimentato con elementi semplicemente appoggiati al terreno. Lungo i suoi confini Sud ed Est tale pertinenza è delimitata da un muro di cinta e relativa siepe. Un ulteriore accesso diretto, sia carrabile che pedonale a questa corte di proprietà (individuata col mapp. 117 nell'estratto di mappa allegato), si colloca nell'estremità Nord dell'area condominiale. L'Immobile e le sue pertinenze risultano abitati dall'Esecutato e dalla di lui moglie alla data del sopralluogo (cfr. verbale di accesso ai luoghi), conseguentemente appare completo di arredo e oggetti d'uso che comunque non sono oggetto di pignoramento (cfr. Documentazione fotografica).

**1. Quota e tipologia del diritto****50/100 di XXXXXXXXXXXX- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXXXX- Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato con XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:



XXXXXXXXXXXX - Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**50/100 di XXXXXXXXXXXX - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: XXXXXXXXXXXX - Stato Civile: coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: XXXXXXXXXXXX- Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugata con XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX

Eventuali comproprietari:

XXXXXXXXXXXX- Quota: 50/100 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **93,00**

E' posto al piano: Rialzato

L'edificio è stato costruito nel: 1972

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Via del Balico N. 22; ha un'altezza utile interna di circa m. H. 2,77

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Si rileva uno stato di conservazione sufficiente (in relazione soprattutto all'età dell'immobile) sia per quanto riguarda le condizioni generali dell'edificio e delle corti esterne, sia per quanto concerne gli ambienti interni e le pertinenze esclusive dell'Immobile 1 oggetto di esecuzione, come risulta evidenziato nell'allegata documentazione fotografica.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Non sono state verificate le condizioni generali della copertura. Si rileva comunque la presenza di infiltrazioni in alcuni punti del cornicione in c.a.
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Come già descritto il duplice accesso al giardino avviene mediante un cancello pedonale ad anta singola e da uno carrabile motorizzato ad anta doppia, entrambi con struttura in acciaio zincato e apertura a battente.
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: La porta del soggiorno è in legno e vetro
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di laterizio</b> rivestimento: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: In generale la facciata si presenta in condizioni sufficienti. Si rileva altresì la presenza di intonaco ammalorato in corrispondenza del marciapiede e delle scale di accesso all'Immobile 1 sul lato Nord del fabbricato.
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>



- Note: Il pavimento dell'appartamento è in piastrelle di ceramica mentre nelle camere è in legno.

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** condizioni: **buone**

- Note: Il portone di ingresso è di tipo blindato

#### Impianti:

Antenna collettiva

condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **non rilevata** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità : **non rilevata** condizioni: **non rilevata** conformità: **non rilevata**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **non rilevata** condizioni: **sufficienti** conformità: **non rilevata**

- Note: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo, doccia e lavatrice. Il giardino è dotato di un punto di adduzione acqua

#### Impianti (conformità e certificazioni)

##### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972

##### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Potenza nominale	24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972
Note	Caldaia esistente installata nell'anno 2012

#### Varie:



Le pareti interne sono realizzate in mattoni forati intonacati dallo spessore complessivo di 10 cm.

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisori interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione Piano rialzato	superf. esterna lorda	67,00	1,00	67,00
Terrazza	superf. esterna lorda	26,00	0,30	7,80
		<b>93,00</b>		<b>74,80</b>

#### 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: 2-2017

Zona: Massa Zona E3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200

#### Accessori

Immobile

1

1. Giardino

Identificato al n. Foglio 140 mapp. 117

Posto al piano terra

Sviluppa una superficie complessiva di circa 147 mq

Valore a corpo: **€ 20000**

Note: Giardino di pertinenza lungo i fronti Sud ed Est dell'Immobile 1, dotato di accessi pedonale e carrabile dall'area condominiale, nonché di accesso diretto dall'interno dello stesso Immobile 1, attraverso una scala di servizio presente sul terrazzo esterno (dislivello di circa 1.15 m tra la quota pavimento dell'Immobile e quella del terreno di proprietà). Si rileva la presenza di un pergolato in legno avente dimensioni pari a circa 3 m x 2 m. Al di sotto della soletta del terrazzo, sul lato Est, si rileva la presenza di un'apertura ("luce") a servizio della cantina interrata di proprietà (Immobile 2). Sullo stesso lato si evidenzia anche la presenza di altre due aperture ("luci") a servizio di altra proprietà (cantina seminterrata collocata sotto il sedime dell'Immobile 1) confinante con l'Immobile 2 lungo il suo





**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>vasistas</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muri in cls</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: Il lato controterra non è rilevabile. Internamente le pareti perimetrali sono intonacate al civile e pitturate
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> - Note: La porta di accesso al disimpegno condominiale è in alluminio e vetro mentre la porta di accesso all'Immobile 2 è cieca e interamente in alluminio

**Impianti:**

Elettrico	tipologia: <b>misto</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: L'impianto risulta in parte sottotraccia e in parte è realizzato con canalizzazioni esterne
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>non rilevata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non rilevata</b> - Note: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La determinazione della consistenza del fabbricato è stata effettuata stimando la sua superficie commerciale quale somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti misurati al lordo dei muri perimetrali e dei divisorii interni. La misura delle superfici è stata ricavata da un rilievo metrico integrato con le planimetrie catastali.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locale cantina	superf. esterna lorda	31,00	1,00	31,00
		<b>31,00</b>		<b>31,00</b>



**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: 2-2017

Zona: Massa Zona E3

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo civile

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2300

Valore di mercato max (€/mq): 3200



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

La finalità della presente perizia è la determinazione del valore di mercato degli Immobili 1 e 2 sopra descritti, nei limiti del diritto di proprietà oggetto di vendita.

La stima del "Valore complessivo intero" degli Immobili 1 e 2, è stata eseguita mediante il metodo sintetico/comparativo applicando alla consistenza vendibile i prezzi corretti praticati dal mercato immobiliare per unità assimilabili a quelle in esame.

Alla luce delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione, accertata l'ubicazione e la disposizione planimetrica, tenuto conto della destinazione d'uso, nonché lo stato di conservazione e di manutenzione, e considerato, infine, anche la presenza di aree condominiali, il sottoscritto ha effettuato ricerche di mercato in zona mediante attente indagini, al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto. Inoltre ha analizzato i valori forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, divisi per Comune e per Fasce (E3 Suburbana/MARINA DI MASSA) e Microzone Catastali (N.9), e per destinazione residenziale, i Valori Immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'Istituto.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Uffici del registro di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e Osservatorio Mercato Immobiliare della provincia di Massa Carrara (MS);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): La zona di riferimento si colloca in:

- Provincia di Massa Carrara;
- Comune di Massa;
- Fascia/zona: Suburbana/MARINA DI MASSA.
- Zona E3;
- Microzona catastale n. 9;
- Tipologia prevalente: abitazioni civili;

Per destinazione RESIDENZIALE, nel semestre 2 del 2017, si individuano per tipologia di "ABITAZIONI CIVILI", un valore di mercato minimo di €/mq 2300 e uno massimo di €/mq 3200 (valore medio €/mq 2750);

I valori sopra riportati si riferiscono ad uno stato conservativo NORMALE degli immobili.

Per quanto sopra, effettuate le opportune analisi comparative, il sottoscritto ritiene equo valutare il più probabile valore di mercato degli immobili 1 e 2 come di seguito elencato:

Valutazione unitaria Immobile 1: **€/mq 2600,00**

Valutazione unitaria Immobile 2: **€/mq 800,00**

**8.3 Valutazione corpi:****Immobile 1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 194.480,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione Piano rialzato	67,00	€ 2.600,00	€ 174.200,00



Terrazza	7,80	€ 2.600,00	€ 20.280,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 194.480,00
Valore corpo			€ 194.480,00
Valore Accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 214.480,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.480,00

**Immobile 2. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locale cantina	31,00	€ 800,00	€ 24.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 24.800,00
Valore corpo	€ 24.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Immobile 1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Giardino	74,80	€ 214.480,00	€ 214.480,00
Immobile 2	Magazzini e locali di deposito [C2]	31,00	€ 24.800,00	€ 24.800,00

**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% )	€ 35.892,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.800,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 199.588,00</b>
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":</b>	<b>€ 200.000,00</b>

**INDICE ALLEGATI**

- Estratto di mappa: Foglio 140 mapp. 1096 sub. 1 graffato al mapp.117 e mapp. 1096 sub. 12, Comune di Massa (MS)
- Visure
  - Visura N.C.E.U. - Comune di Massa (MS) Foglio 140 mapp. 1096 sub.1 graffato al mapp.117
  - Visura storica N.C.E.U. Comune di Massa (MS) Foglio 140 mapp. 1096 sub.1 graffato al mapp.117
  - Visura N.C.E.U. - Comune di Massa (MS) Foglio 140 mapp. 1096 sub. 12
  - Visura storica N.C.E.U. Comune di Massa (MS) Foglio 140 mapp. 1096 sub.12
- Planimetria catastale Immobile 1: Foglio 140 mapp. 1096 sub.1 graffato al mapp.117



4. Planimetria catastale Immobile 2: Foglio 140 mapp. 1096 sub.12
5. Documentazione fotografica Immobili 1 e 2
6. Planimetrie di rilievo
  - 6.1. Immobile 1: Foglio 140 mapp. 1096 sub.1 graffato al mapp.117: Planimetria Piano rialzato
  - 6.2. Immobile 2: Foglio 140 mapp. 1096 sub.12: Planimetria Piano seminterrato
7. Stralci cartografici Comune di Massa (MS):
  - 7.1. Certificato di Destinazione Urbanistica
  - 7.2. P.R.G. stralcio cartografico
  - 7.3. Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico adottato
  - 7.4. Regolamento Edilizio stralci
8. Pratiche edilizie
  - 8.1. Richiesta di accesso agli atti del 14/12/2017
  - 8.2. Concessione Edilizia in Sanatoria del 03/11/2005 al N. 2005-11-09/S
    - 8.2.1. Titolo edilizio
    - 8.2.2. Elaborati
  - 8.3. D.I.A. 62099 del 13/07/2009
    - 8.3.1. Elaborati
    - 8.3.2. Comunicazione fine lavori
9. Stralcio zone OMI - Comune di MASSA (MS)  
Zona E3 – Suburbana/MARINA DI MASSA semestre 2/2017
10. Certificato Notarile
11. Ispezioni ipotecarie:
  - 11.1. Elenco sintetico delle formalità relativo agli Immobili 1 e 2
  - 11.2. Note di trascrizione relative a:
    - 11.2.1. Successione trascritta il 15/03/2003 R.G. 2981/R.P. 2142
    - 11.2.2. Atto di compravendita trascritto in Massa il 24/05/1975, RG 1984
    - 11.2.3. Atto di compravendita trascritto in Massa il 30/07/2005 RG 8120/RP4909
    - 11.2.4. Ipoteca giudiziale del 01/07/2016, R.G. 5949/R.P. 795
    - 11.2.5. Pignoramento del 19/07/2017, R.G. 6457/R.P. 4628
    - 11.2.6. Ipoteca giudiziale del 28/03/2018, RG 2577/R.P. 336
    - 11.2.7. Pignoramento del 02/05/2018, R.G. 3658/R.P. 2795
12. Dichiarazione Amministratore di Condominio "Villa Verde" e relativa corrispondenza con CTU
13. Certificato cumulativo residenza - famiglia - stato civile XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXX
14. Estratto di Matrimonio - XXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXX

Data generazione:  
13-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Davide Ambrosini**

