

Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
OMISSIS

contro:
OMISSIS

N° Gen. Rep. **22/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10 ottobre 2018

Giudice Delle Esecuzioni:
Dott.ssa ELISA PINNA

Custode Giudiziario:
Dott.ssa Alessia Rossi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Con Omissione dei dati personali

Lotto 001

Appartamento al piano secondo
con annessa cantina al piano terra

Esperto alla stima: Geom. Luigi Chioni
Codice fiscale: CHNLGU74S30G628B
Studio in: Viale Giuseppe Mazzini 316 - 55042 Forte dei Marmi
Telefono: 0584 752173
Fax: 0584 1848326
Email: luigichioni@gmail.com
Pec: luigi.chioni@geopec.it

INDICE SINTETICO**1. Dati Catastali****Bene:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni – Loc. *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Corpo:** A**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]**OMISSIS**, nata a Aulla (MS) il 04/05/1946,

proprietaria per 1/1 della piena proprietà,

foglio 125, particella 3, subalterno 22,

scheda catastale prot. n° 3798 del 14/04/1965,

indirizzo V.le Roma 170/D, piano T-2,

comune **Massa**,

categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 118 mq, rendita € 939,95

2. Stato di possesso**Bene:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni - *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Corpo:** A**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili****Bene:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni - *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Corpo:** A**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO**4. Creditori Iscritti****Bene:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni - *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Corpo:** A**Creditori Iscritti:** OMISSIS.**5. Comproprietari****Beni:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni - *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Corpo:** A**Comproprietari:** Nessuno**6. Misure Penali****Beni:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni - *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Corpo:** A**Misure Penali:** NO**7. Continuità delle trascrizioni****Bene:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni - *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Corpo:** A**Continuità delle trascrizioni:** SI (*vedi nota del Custode Giudiziario Avv.A.Rossi depositata il 24/05/2018*).**8. Prezzo****Bene:** Viale Roma 170 angolo Via Fantoni - *Rinchiostra* - Massa (MS) - 54100**Lotto:** 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra**Prezzo da libero (nello stato in cui si trova):** € 203.134,50

Beni in Massa (MS)
Località/Frazione Rinchiostra
Viale Roma 170 angolo Via Fantoni

Lotto: 001 - Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra

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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Loc. Rinchiostra, Viale Roma 170 angolo Via Fantoni

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS - Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Massa, V.le Roma 170 scala "D" int. 4 (Si allega certificato cumulativo di nascita e stato civile).

Stato Civile: Coniugata con OMISSIS in data 04/05/1967, e successivamente separata in forza dell'accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Massa in data 22/07/2015 (di cui si allega estratto per riassunto di atto di Matrimonio).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nata a Aulla (MS) il 04/05/1946, proprietaria per 1/1 della piena proprietà,

Dati catastali: foglio 125, particella 3, subalterno 22, scheda catastale M-N.0233856 presentata il 14/04/1965 registrata al n.3798.

Indirizzo V.le Roma 170/D, piano T-2, comune Massa, categoria A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie 118 mq, rendita € 939,95.

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Millesimi generali condominio: 28,963 –

Millesimi scala "D": 173,06

Confini:

- *Appartamento piano secondo: confina con sub 21, vano scala condominiale "D" e aria su corte condominiale su tre lati;*
- *Cantina piano terra: confina con passaggio condominiale, corte condominiale altra proprietà sub 23 e 32.*

Note:

L'intero complesso è stato costruito intorno agli anni 1960, dalla società GESCAL (Gestione Case per Lavoratori). Il condominio è costituito da 36 unità abitative ed è composto da tre corpi di fabbrica disposti ad "U" circondati da spazi pertinenziali a verde e percorsi di distribuzione orizzontali sia pedonali che veicolari che permettono la circolazione ad anello intorno al fabbricato. Gli appartamenti sono distribuiti secondo sei diversi corpi scala, denominati dalla 'A' alla 'F', e l'appartamento in questione fa parte del gruppo di 6 (sei) alloggi serviti dalla scala 'D'. Possibilità di parcheggio (un posto per ogni alloggio) nell'area condominiale (come riportato nelle note fornite dall'amministratore di condominio, allegate alla presente relazione).

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Mancata rappresentazione della porta finestra che collega la cucina con il balcone.**

Regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria catastale **DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: Mancata rappresentazione porta finestra.

Pratica Docfa: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

In merito alla ditta catastale si precisa che l'esecutata non è in separazione dei beni, ma che il bene le è comunque pervenuto come bene personale (in visura è stato erroneamente riportato che l'esecutata è in regime di separazione dei beni).

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'appartamento pignorato fa parte di un complesso residenziale costruito negli anni 1960, denominato "Condominio Roma e Comunità".

Il complesso sorge in zona semicentrale (rispetto al centro di Massa), all'incirca a metà del Viale Roma, importante strada di collegamento tra il centro di Massa ed il litorale. Nelle immediate vicinanze sono presenti sia il supermercato "Esselunga" che la villa storica della "Rinchiostra" (vedi foto nr. 1,2,3,4 di inquadramento generale).

La zona è caratterizzata da alta densità di traffico e discreta rumorosità anche nelle ore notturne. L'accesso alla strada pubblica avviene da Via Fantoni, mediante ingresso pedonale e cancello carraio distinti tra loro (vedi foto 7, 30, 31).

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: mista - residenziale/commerciale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara, Forte dei Marmi.

Attrazioni paesaggistiche: Litorale marino, alpi apuane.

Attrazioni storiche: Centro storico Massa, Villa della Rinchiostra.

Principali collegamenti pubblici: **Autobus** fermata a 50 metri lungo il V.le Roma, **Stazione ferroviaria** di Massa Centro 1 Km., **Casello Autostradale** di Massa 1,8 Km.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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:*

1 - Ipoteca legale attiva;

A favore di OMISSIS

contro OMISSIS

Derivante da: Divisione

Importo ipoteca: € 114.000,00

Importo capitale: € 113062,50

A rogito di Tribunale di Massa in data 25/11/2014 ai nn. 1322

Iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 19/04/2017 ai nn. 3486/448

4.2.2 *Pignoramenti:*

1- Pignoramento

a favore di OMISSIS

contro OMISSIS

Derivante da: Atto esecutivo di Pignoramento

A rogito di Tribunale di Massa in data 16/01/2018 ai nn. 153

iscritto/trascritto a Massa-Carrara in data 12/02/2018 ai nn. 1175/898

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:

(Dati reperiti direttamente dall'amministratore del Condominio "Roma e Comunità", Rag. Giancarlo Pieretti)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 2.085,36 (pari a 173,78 €/mensili)

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

Le rate condominiali risultano regolarmente pagate (si allega prospetto amministratore)

Millesimi di proprietà:

Millesimi globali: 28,963

Millesimi scala D uso principale: 173,10

Millesimi scala D uso secondario: 172,66

Millesimi scala D: 173,06

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

L'appartamento è accessibile solamente tramite vano scala condominiale privo di servoscala.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:

All'alloggio pignorato oltre alle quote proporzionali dell'edificio, compresa l'area di pertinenza da considerare in ragione condominiale come per legge, sono incluse le quote proporzionali del locale stenditoio, comune a tutti gli alloggi della scala "D" (come indicato nell'atto di acquisto del 16 aprile 1965 stipulato tra GES.C.A.L ed il signor OMISSIS, trascritto a Massa il 21/12/1965 ai nn. 4705/5456)

Per quanto riguarda invece le aree esterne comuni, adibite a parcheggio, esse NON sono assegnate in modo esclusivo, e ciascun condomino può parcheggiare una sola automobile (come dichiarato dall'amministratore nelle note allegate alla perizia).

Attestazione Prestazione Energetica: Presente**Indice di prestazione energetica: E**

Note Indice di prestazione energetica: APE ai fini locativi emesso il 24/03/2015 (allegato), redatto dal geometra Roberto Pezzetti iscritto all'Albo dei Geometri di Massa al n 823, trasmesso agli organi competenti via PEC in data 26/03/2015

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**Avvertenze ulteriori: Nessuna causa in corso***(come riferito dall'amministratore)***6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario/i ante ventennio fino al 29/03/2007:**

- **OMISSIS**, proprietaria per 2/4 della **nuda proprietà**
- **OMISSIS**, nato a La Spezia il 05/05/1969, proprietario per 1/4 della **nuda proprietà**
- **OMISSIS**, nata a La Spezia il 25/10/1965, proprietaria per 1/4 della **nuda proprietà**
- **OMISSIS**, nata a Naro il 28/05/1915 e deceduta a Sarzana il 29/03/2007, **usufrutto per 1/3**.

In forza di denuncia di successione di OMISSIS (deceduto il 03/11/1992) registrata a La Spezia, in data 09/03/1993, ai nn. vol 820 n. 58.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Note: *Alla morte di OMISSIS, si apre la Successione trascritta al n.6780.1/1993 in atti dal 12/6/98 e registrata all'U.R. di La Spezia al vol.820 n.58 del 9/6/93, secondo cui la quota relativa al bene in questione, di spettanza del de cuius, succede ai figli OMISSIS e OMISSIS nella quota di 1/4 (un quarto) della nuda proprietà ciascuno, mentre la moglie rinuncia all'eredità.*

Il passaggio precedente riguarda la Denuncia di Successione di OMISSIS (deceduto ad Aulla, 14/10/66), al quale succedettero i figli OMISSIS e OMISSIS nella quota di 1/2 (un mezzo) della nuda proprietà ciascuno e la moglie OMISSIS nella quota di 1/3 dell'usufrutto.

A OMISSIS (nato a Licciana Nardi il 21/01/1914) il bene pignorato era pervenuto dalla Gestione Case per Lavoratori in forza di atto di compravendita stipulato dal notaio dott. Francesco Zuccarino del 16/04/1965, registrato a Carrara il 4/5/65 al n°2226 vol.146, trascritto a Massa il 21/12/1965 Reg. Part. n. 4705, Reg. Gen. N. 5456.

Titolare/Proprietario dal 29/03/2007 al 25/11/2014:

- **OMISSIS**, proprietaria per 2/4 della **piena proprietà**
- **OMISSIS**, nato a La Spezia il 05/05/1969, proprietario per 1/4 della **piena proprietà**
- **OMISSIS**, nata a La Spezia il 25/10/1965, proprietaria per 1/4 della **piena proprietà**.

In forza di ricongiungimento di usufrutto.

Note: *In data 29/03/2007, alla morte della madre OMISSIS l'usufrutto si estingueva per consolidamento.*

Titolare/Proprietario dal 25/11/2014 ad oggi (attuale proprietario):

- **OMISSIS**, nata a Aulla (MS) il 04/05/1946.

In forza di atto di divisione

a rogito di Tribunale di Massa, in data 25/11/2014, ai nn. 1322/2014

trascritto a Massa-Carrara, in data 19/04/2017, ai nn. 3485/2440.

7. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del complesso di cui fa parte anche il bene pignorato è iniziata **anteriormente il 2 settembre 1967**, in forza della **Licenza di Costruzione 45/45** concessa alla **GESCAL il 12/07/1962**, come risulta dal **Certificato di Abitabilità n. 150** rilasciato il **17/06/1969 (allegato)**.

Il bene pignorato è stato accatastato in data 14 aprile 1965.

L'appartamento non ha subito internamente alcuna modifica dal momento dell'originaria costruzione (anno 1962), sia dal punto di vista planimetrico, che delle finiture e impianti.

Si fa presente che nella planimetria catastale non è rappresentata la porta finestra di collegamento tra la cucina ed il balcone, e che tale difformità molto probabilmente sia un mero errore grafico in quanto:

1. Così come rappresentato in planimetria il balcone risulterebbe inaccessibile;
2. La porta in questione è in allineamento con il resto delle porte finestre presenti sulla facciata sia al piano primo che al piano terzo.

E' invece correttamente rappresentata la planimetria allegata al rogito del notaio dott. Francesco Zuccarino del 16/04/1965, col quale la società *Gestione Case per Lavoratori* vendeva a *Masini Ettore il bene pignorato*.

Per completezza, sebbene il fabbricato sia stato realizzato anteriormente al 02/09/1967, si riporta comunque l'elenco delle pratiche edilizie relative al condominio, depositate presso il Comune di Massa:

1

Numero pratica: Licenza di Costruzione 45/45 del 1962

Intestazione: **GESCAL** (*Gestione Case per Lavoratori*)

Tipo pratica: **Licenza Edilizia**

Per lavori: **Realizzazione fabbricato di nuova costruzione**

Oggetto: **nuova costruzione**

Rilascio in data **12/07/1962** al n. di prot. **45/45**

Abitabilità/agibilità. n.150 rilasciato il **17/06/1969** Reg. Uff. N.159 e Reg.Gen.N.24317 (allegato)

NOTE:

A seguito dell'istanza di accesso depositata all'ufficio protocollo del Comune di Massa il 21/06/2018, è emerso che al momento, presso gli archivi comunali, non sono reperibili i documenti relativi alla pratica in questione (Licenza n.45/45 del 1962).

2

Numero pratica: Denuncia Di Inizio Attività N. 54922/2004

Intestazione: **Condominio Roma e Comunità**

Tipo pratica: **Denuncia di inizio attività obbligatoria**

Oggetto: **Lavori su fabbricato esistente ante 1967**

Per lavori di "*Sistemazioni interne ed esterne*"

Presentazione in data **15/10/2004** al n. di prot. **54922**

NOTE:

Come riportato nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA in questione firmata del progettista Geom. Pellegrini Francesco, le opere da eseguirsi sul condominio consistevano in:

- Sistemazione di alcune zone del piazzale previa rimozione autobloccanti, ripristino sottofondo, verifica e adeguamento scarichi pluviali, messa in opera di condutture per trasferimento dei citofoni in prossimità degli accessi pedonali, rimessa in opera della pavimentazione in autobloccanti;
- Ripristino dei muri di recinzione e sovrastanti pannelli metallici previa rimozione parti in distacco, ripristino calcestruzzi, pulizia parti metalliche, trattamento convertiruggine, tinteggiatura;
- Sistemazione delle zone comuni interne denominate sale giochi, sala moto, sala caldaia previo piccoli interventi di ripristino intonaci e rifacimento totale della tinteggiatura interna;
- Ripristino delle parti in c.a. delle gronde, dei marcapiani e delle facciate previa rimozione delle parti ammalorate, ricostruzione dei volumi e rasatura finale;
- Ripristino delle facciate e dei parapetti dei balconi in mattoni faccia a vista previo lavaggio, interventi di ripristino;
- Nuova tinteggiatura dei c.a. delle facciate;
- Impermeabilizzazione della gronda previa rimozione dell'esistente, verifica e adeguamento pendenze, messa in opera di nuova guaina bituminosa;
- Ripristino degli infissi sia in legno che metallici previa carteggiatura e verniciatura.

3

Numero pratica: Denuncia Di Inizio Attività N. 55561/2005 –Sospesa-

Intestazione: Condominio Roma e Comunità

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori integrativi alla DIA 54922/2004

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 07/04/2005 al n. di prot. 55561

La pratica non è mai stata rilasciata.

Note: La pratica è stata SOSPESA il 05/05/2005 per parere contrario da parte della Commissione Edilizia del 18/04/2005, in quanto la soluzione proposta "non si inserisce correttamente con le caratteristiche tipologiche del fabbricato"

4

Numero pratica: Denuncia Di Inizio Attività N. 56011/2005

Intestazione: Condominio Roma e Comunità

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Variante in corso d'opera alla DIA 54922/2004

Oggetto: Lavori su fabbricato esistente ante 1967

Presentazione in data 04/07/2005 al n. di prot. 56011

NOTE:

- *Ottiene il parere favorevole della Commissione integrata del Collegio degli esperti, in data 25/7/2005, E autorizzazione ambientale ai sensi dell'Art. 146 e 159 D.L.GS 22 gennaio 2004 n.42 N.103/2005 del 27/05/2005;*
- *Il certificato di Comunicazione fine lavori è stato depositato il 17/04/2007 prot. n. 17558, in cui i lavori vengono dichiarati ultimati in data 30/03/2007.*
- *Il certificato di Collaudo dei lavori è stato depositato il 17/04/2007 al prot. n. 17561.*

Come dichiarato nella relazione tecnica asseverata allegata alla DIA in questione, le opere da eseguirsi sul condominio consistevano in lavori integrativi della DIA 54922 DEL 15/10/2004 e riguardanti la modifica degli accessi pedonali posti rispettivamente lungo V.le Roma e l'altro lungo Via Fantoni.

Si riportano di seguito le opere previste dal progettista nella relazione asseverata:

- *Demolizione di circa ml 3.00 del muretto di recinzione esistente e degli attuali accessi;*
- *Realizzazione di nuovi muretti con sovrastanti pannelli metallici, delle dimensioni uguali a quelli esistenti, posizionati ad 1mt all'interno della proprietà;*
- *Realizzazione di due pilastri in mattoni di laterizio faccia a vista a cui ancorare i nuovi cancelli e a cui appoggiare la struttura di copertura per la protezione dagli agenti atmosferici;*
- *Realizzazione di copertura a padiglione, sporgente mt 1,00 su ciascun lato, poggiante su soletta in c.a. opportunamente dimensionata ed ancorata, rifinita con manto di tegole in laterizio; la copertura così realizzata avrà le stesse caratteristiche architettoniche del fabbricato;*
- *Accanto al pilastro di sinistra, realizzazione di mazzetta in laterizio larga cm. 50 ed alta cm. 200 per l'alloggio dei citofoni, rifinita con intonaco civile;*
- *Sistemazione pavimentazione ingresso con blocchetti autobloccanti come quelli esistenti;*
- *La tinteggiatura delle parti in laterizio e delle parti metalliche verrà eseguita con le tinte uguali all'esistente recinzione;*
- *Nella parte interna della proprietà il cordolo in marmo di contorno alle aiuole ed il pavimento in autobloccanti verranno adeguati in funzione dei nuovi ingressi pedonali.*

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

La costruzione del complesso è antecedente la data del 02/09/1967 e da allora, l'appartamento oggetto di pignoramento non ha subito alcuna modifica.

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2]

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano regolatore generale |
| Zona omogenea: | Saturazione "B4" (in parte) Rispetto stradale (in parte) |
| Strumento urbanistico Adottato: | Regolamento Urbanistico |
| In forza della delibera: | C.C. n. 58 del 24/07/2015 |
| Zona omogenea: | Tessuti residenziali di valore testimoniale Art. 57 |
| Norme tecniche di attuazione: | Art.57 del R.U. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

Note sulla conformità:

Nessuna.

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

Appartamento facente parte di un condominio, costruito intorno negli anni 1960, dalla GESCAL - *Gestione Case per Lavoratori*.

Complesso non di pregio, costituito da 36 unità abitative, composto da tre corpi di fabbrica disposti ad "U" circondati da spazi pertinenziali a verde e percorsi di distribuzione orizzontali sia pedonali che veicolari che permettono la circolazione ad anello intorno ai fabbricati.

Gli appartamenti sono distribuiti secondo sei diversi corpi scala, denominati dalla 'A' alla 'F', (l'appartamento in questione fa parte del gruppo di 6 alloggi serviti dalla scala "D").

L'appartamento pignorato è composto da:

Ingresso (mq. 5,25), *cucina* (mq. 10,05), *ripostiglio* (mq. 1,90 cui si accede dalla cucina), *soggiorno* (mq. 18,35), *disimpegno* (mq. 9,10), *tre camere da letto* (mq. 17,50-11,80-13,20), *un bagno* (mq. 5,40), *un locale ripostiglio* (mq. 2,20) con accesso dal disimpegno e *due balconi* (mq. 7,25-6,20), il tutto con *annesso locale cantina al piano terra* composto da un unico vano di mq 14 circa (vedi planimetria allegata e foto dello stato di fatto).

Come riferito dall'amministratore di condominio, all'interno dell'area condominiale, in spazi comuni NON assegnati in modo esclusivo, c'è la possibilità di parcheggiare UNA sola auto per alloggio.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di OMISSIS- Piena proprietà - Cod. Fiscale: OMISSIS

Residenza: Massa, V.le Roma 170 scala "D" int. 4 (Si allega certificato cumulativo di nascita e stato civile).

Stato Civile: Coniugata con OMISSIS in data 04/05/1967, e successivamente separata in forza dell'accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Massa in data 22/07/2015 (di cui si allega estratto per riassunto di atto di Matrimonio).

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 144,30

E' posto al piano: Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: subalterno 22 - scala "D" - interno 4

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 (appartamento) e m. 2,30 (cantina)

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **buono.**

Condizioni generali dell'immobile: Le condizioni generali sia del condominio che dell'immobile sono buone.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni *tipologia: ante a battente e fissi materiale: legno*
protezione: tapparelle materiale protezione: legno
condizioni: sufficienti

Pavim. Interna *materiale: mattonelle in graniglia condizioni: sufficienti*
Note: I pavimenti sono ancora quelli originali, tipici dell'epoca della costruzione

Impianti

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

| | |
|---|------|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | 1962 |
| Impianto a norma | NO |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |

Riscaldamento:

| | |
|----------------------------------|--|
| Esiste impianto di riscaldamento | SI |
| Tipologia di impianto | Condominiale Centralizzato |
| Note | L'impianto di riscaldamento è centralizzato, gli elementi radianti sono in alluminio pressofuso, il riscaldamento dell'acqua è garantito da un accumulatore con resistenza elettrica posizionato nel servizio igienico (vedi foto 14). |

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 | NO |
| Esistenza carri ponte | NO |

Scarichi:

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

Note generali impianti: L'appartamento non ha subito internamente alcuna modifica dal momento dell'originaria costruzione (anno 1962), sia dal punto di vista planimetrico, che delle finiture e impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore. La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%. Per l'epoca della costruzione, le caratteristiche costruttive, le rifiniture ed il complesso in generale, l'alloggio in questione, realizzato dalla GESTIONE CASE LAVORATORI in particolare regime di edilizia economica convenzionata, rientra tra le abitazioni di tipo economico.

| Destinazione | Parametro | Superficie reale/ potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|--------------------|-----------------------|---------------------------------|--------|---------------------------|
| Appartamento - 2°P | superf. esterna lorda | 113,00 | 1,00 | 113,00 |
| Balconi | superf. esterna lorda | 13,50 | 0,50 | 6,75 |

| | | | | |
|--------------|------------------------------|--------|------|--------|
| Cantina - PT | <i>superf. esterna lorda</i> | 17,80 | 0,50 | 8,90 |
| | | 144,30 | | 128,65 |

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-semicentrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1250,00

Valore di mercato max (€/mq): 1850,00

Accessori

A

1. Nr. 1 Posto auto nell'area condominiale

Valore a corpo: € 8.000,00

Note: Posto auto nell'area condominiale NON assegnato in modo esclusivo (vedi dichiarazione amministratore).

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale 1.800,00.

8.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile con cantina al piano terra [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 231.570,00.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Appartamento - 2°P | 113,00 | € 1.800,00 | € 203.400,00 |
| Balconi | 6,75 | € 1.800,00 | € 12.150,00 |
| Cantina - PT | 8,90 | € 1.800,00 | € 16.020,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 231.570,00 |
| Valore corpo | | | € 231.570,00 |
| Valore Accessori | | | € 8.000,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 239.570,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 239.570,00 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile con annessa cantina al piano terra [A2] | 128,65 | € 239.570,00 | € 239.570,00 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduz. 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%) € 35.935,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 203.134,50

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 203.134,50

8.6 Regime fiscale della vendita

Immobile di proprietà privata ad uso abitativo, esente I.V.A.

Possibilità acquisto agevolazione "prima casa".

Data generazione:

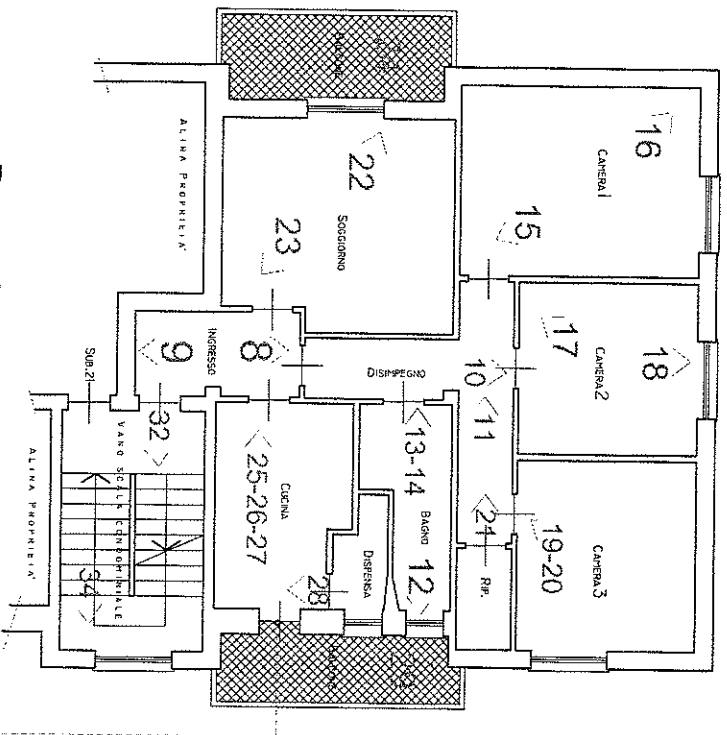
29-06-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

Elenco degli allegati:

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visura storica catastale;
3. Planimetria catastale in atti;
4. Visura ipotecaria aggiornata;
5. Certificato cumulativo dell'esecutato;
6. Estratto di matrimonio dell'esecutato;
7. Informazioni di carattere condominiale fornite dall'amministratore di condominio;
8. Regolamento di condominio;
9. Verbale assemblea condominiale del 30 giugno 2018;
10. Tabella millesimale;
11. Tav. 2 Planimetria con punti di ripresa fotografici;
12. Documentazione fotografica;
13. Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Massa;
14. Certificato di Abitabilità;
15. Tav. 1 – Stato di fatto redatto dal C.T.U.

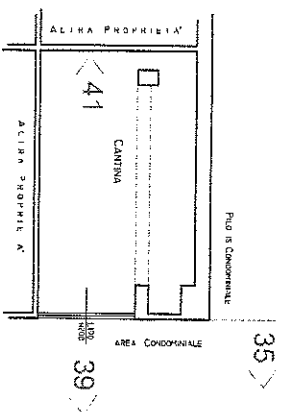
L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni



PIANO SECONDO

ALTEZZA INTERNA: 3,00 MT.

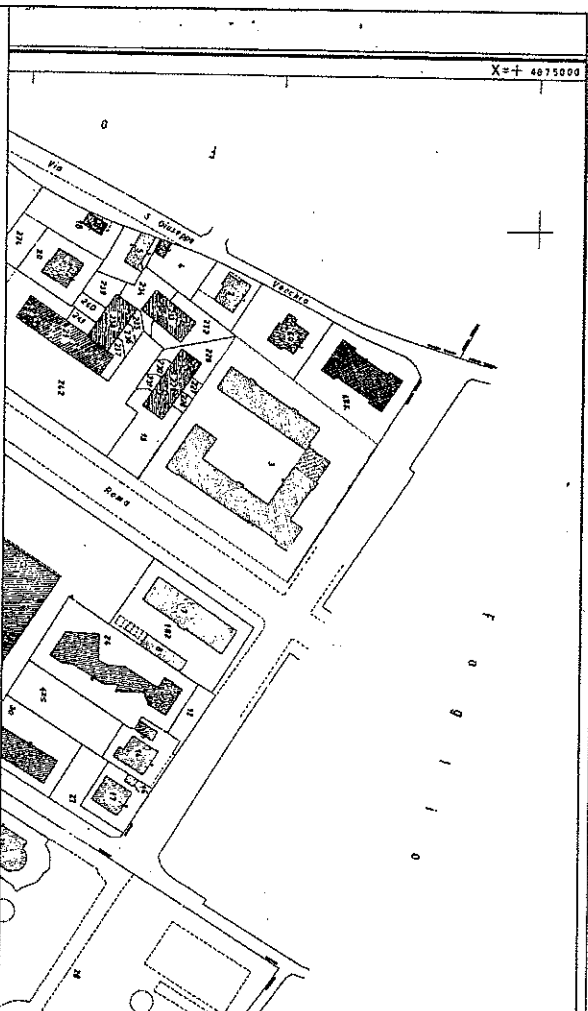
PORTA PRISTINA NON RISERVATA
NELLA PLANIMETRIA CATASTALE



PIANO TERRA



Orientamento



STRALCIO DI MAPPA - COMUNE DI MASSA - FOGLIO 125 - MAPPALE 3

LEGENDA:

➤ **1** PUNTO DI RIPRESA FOTOGRAFICO

TRIBUNALE DI MASSA

PROCEDURA ESECUTIVA

22/2018

LOTTO DI VENDITA: **1**

TITOLO:

PLANIMETRIE

SCALA 1:100

CON PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA

TAV.

2

IL C.T.U.:
GEOM. LUIGI CHIONI
STUDIO TECNICO CHIONI
PROFESSIONISTA AUTONOMO
 DATI CATASTALI: MASSA - FG. 125 MAPPALE 3 SUB. 22
 INDIRIZZO: MASSA - V.LE ROMA 170

DATA RILIEVO:
 MAGGIO 2018

TAV. **2**