
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **8/2016**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Simone Torre**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Alessandra Mignani
Codice fiscale: MGNLSN72H67F023Y
Studio in: Via Guglielmi 8 - 54100 Massa
Email: ale.mignani@hotmail.it
Pec: alessandra.mignani@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

DITTA INTESTATA:

- [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio 61, particella 1057, subalterno 1, indirizzo via Torre Vecchia, piano S1-1, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 122 mq. Totale e Totale escluse aree scoperte 102 mq., rendita € 738,53

Corpo: B

Categoria: Garage o autorimessa [G]

Dati Catastali:

DITTA INTESTATA:

- [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio 61, particella 1057, subalterno 2, indirizzo Via Torre Vecchia, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 32, superficie 37, rendita € 100,81

2. Stato di possesso

Bene: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-B

Possesso: Occupato con titolo

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100



Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-B

Creditori Iscritti: [REDACTED]

5. Comproprietari

Beni: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-B

[REDACTED]

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-B

Misure Penali: Nessuna rintracciata nei pubblici registri.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A-B

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Torre Vecchia n. 14 - Mirteto - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Prezzo da libero: € 270.330,00



Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Mirteto**
Via Torre Vecchia n. 14

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

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 Massa (Massa Carrara) CAP: 54100 frazione: Località Mirteto, Via Torre Vecchia n. 14

Quota e tipologia del diritto

[REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Si fa presente che il proprietario con CONTRATTO DI COMODATO del 03.02.1998 registrato presso l'Ufficio del Registro di Massa il 05.02.1998 al n. 502 mod.3, ha dato in comodato l'uso provvisorio e temporaneo il fabbricato oggetto di stima al

[REDACTED]
Comodato attualmente in essere in quanto rinnovato automaticamente fino alla disdetta che dovrà avvenire almeno un mese prima della scadenza naturale.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: Vedi Copia Contratto di Comodato allegato.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DITTA INTESTATA:

[REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio 61, particella 1057, subalterno 1, indirizzo via Torre Vecchia, piano S1-1, comune Massa, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 122 mq. Totale e Totale escluse aree scoperte 102 mq., rendita € 738,53

Derivante da: Terreni identificati al N.C.T. del Comune di Massa foglio 61 mappali : - 156 di mq. 350 (Seminativo arborato); - 157 di mq. . 4 (Ente Urbano già Fabbricato Rurale).

Millesimi di proprietà di parti comuni: Trattandosi di un fabbricato monofamiliare non ci sono

parti comuni.

Confini: Vano sottostante ad uso Garage identificato al foglio 61 mappale 1057 sub. 2; Via Torre vecchia e corti di fabbricati censite ai mappali 142-159-180 e terreni ai mappali 1059 e 181, tutti del foglio 61 s.s.a.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Seminterrato:

- piccole modifiche agli spessori delle pareti divisorie interne;
- realizzazione di uno scalino nel servizio igienico;
- realizzazione di un pilastro esterno lato ovest del fabbricato;
- diversa dichiarazione dell'altezza dei vani dichiarati 2,50 cm realizzati 2,47 cm.;
- demolizione della porta e parete divisoria tra la cantina e il garage;
- ampliamento della tettoia di copertura dell'ingresso;
- realizzazione di una finestra più piccola nel servizio igienico;
- realizzazione di canna fumaria per il camino nella taverna.

Piano Terra:

- realizzazione di una veranda con porte in vetro scorrevoli;
- diversa dichiarazione dell'altezza dei vani dichiarati cm. 270 realizzati 2,68 cm.

Piano Primo:

- realizzazione di nicchia nel disimpegno;
- messa in opera di una finestra di maggior larghezza nel disimpegno;
- piccole modifiche agli spessori delle pareti divisorie interne;

Corte Esterna:

- realizzazione di una tettoia in legno ad uso ricovero auto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della mappa catastale (Tipo mappale) e aggiornamento della planimetria catastale (Prcedura Docfa)

Descrizione delle opere da sanare: Giusta rappresentazione grafica della planimetria catastale in atti.

I costi presunti per l'aggiornamento catastale compreso le spese tecniche e i diritti di presentazione : € 1.500,00

Oneri Totali: € 1.500,00

Note: le opere edilizie difformi dallo stato concessionato, non sono tutte sanabili dal punto di vista urbanistico contrariamente al Catastale dove l'aggiornamento dello stato di fatto dell'immobile è fattibile .

Visto la non legittimità delle variazioni riscontrate in sede di sopralluogo, si è reputato di non procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Si riporta negli allegati la tavola dello stato di fatto rilevato e la tavola dello stato sovrapposto con l'indicazione delle varianti riscontrate, alla data del sopralluogo.

Note sulla conformità catastale: In sede di sopralluogo, confrontando la planimetrie catastale dell'immobile, dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) 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 corpo A

Identificativo corpo: B.

Garage o autorimessa [G] sito in frazione: Mirteto, Via Torre Vecchia n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Si fa presente che il proprietario con CONTRATTO DI COMODATO del 03.02.1998 registrato presso l'Ufficio del Registro di Massa il 05.02.1998 al n. 502 mod.3, ha dato in comodato l'uso provvisorio e temporaneo il fabbricato oggetto di stima al [REDACTED]

Comodato attualmente in essere in quanto rinnovato automaticamente fino alla disdetta che dovrà avvenire almeno un mese prima della scadenza naturale.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Note: vedi Copia Contratto di Comodato

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

DITTA INTESTATA:

- [REDACTED]

DATI IDENTIFICATIVI E DATI DI CLASSAMENTO:

Foglio 61, particella 1057, subalterno 2, indirizzo Via Torre Vecchia, comune Massa, categoria C/6, classe 6, consistenza 32, superficie 37, rendita € 100,81

Derivante da: al N.C.T. del Comune di Massa foglio 61 mappali : - 156 di mq. 350 (Seminativo arborato);

Millesimi di proprietà di parti comuni: nessuno

Confini: Fabbricato adiacente ad uso civile abitazione identificato al foglio 61 mappale 1057 sub. 1; Via Torre vecchia e corti di fabbricati censite ai mappali 142-159-180 e terreni ai mappali 1059 e 181, tutti del foglio 61 s.s.a.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale - Pratica Docfa
 Descrizione delle opere da sanare: Giusta rappresentazione grafica

Costi presunti per la giusta rappresentazione catastale del vano, comprensivo delle spese tecniche e dei diritti : € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note: Le opere edilizie difformi dallo stato concessionato, non sono tutte sanabili dal punto di vista urbanistico contrariamente al Catastale dove l'aggiornamento dello stato di fatto dell'immobile è fattibile.

Visto la non legittimità delle variazioni riscontrate in sede di sopralluogo, si è reputato di non

procedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Note sulla conformità catastale: In sede di sopralluogo, confrontando la planimetrie catastale dell'immobile, dalla banca dati del Servizio Catastale (Sister) 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 corpo

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è posto nel Comune di Massa, nella frazione o località denominata "Mirteto". La zona, risulta essere un borgo di antica formazione disposto nella parte pedecollinare del Comune di Massa, a confine con il Comune di Carrara a destinazione prevalentemente residenziale, facilmente raggiungibile dalla viabilità comunale percorrendo sia via Torre Vecchia che Via Mirteto Alto, carente di parcheggi pubblici. L'ubicazione dell'immobile, distante circa 2 km dal centro città, permette di raggiungere facilmente le principali viabilità stradali ed anche i centri di quartiere dove sono presenti sia gli edifici di primaria necessità che di pubblica utilità (scuole, banche, negozi, uffici ecc.) .

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nuovo Ospedale delle Apuane (NOA)- Ospedale Pediatrico Apuano (OPA) .

Servizi offerti dalla zona: Zona residenziale (discreta)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Massa, Carrara, Versilia, Lunigiana, la Spezia.

Attrazioni paesaggistiche: Colline del Candia, monte Brugiana, centro città di Massa, Marina di Massa, cave di Marmo.

Attrazioni storiche: Pieve di S. Vitale ed il nucleo di Mirteto Vecchio, Piazza della Liberta, centro storico città di Massa, castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: autobus di linea CTT Nord Massa-Carrara linea L67 a 180 m. circa

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), Via Torre Vecchia n. 14

Occupato da

Registrato a Massa il 03/02/1998 ai nn.502 Mod. 3

Tipologia contratto: 2+2, scadenza 03/02/2018

Data di rilascio: 03/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Come da Contratto di Comodato il rinnovo avverrà automaticamente al [redacted] proprietario degli immobili e i suoi aventi causa non daranno disdetta

almeno un mese prima della scadenza naturale fissata.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara), Via Torre Vecchia n. 14

Altro comodato d'uso stipulato in data 03/02/1998

Registrato a Massa il 05/02/1998 ai nn.502 mod. 3

Tipologia contratto: 2+2, scadenza 03/02/2018

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Note: Come da Contratto di Comodato il rinnovo avverrà automaticamente al [redacted] proprietario degli immobili e i suoi aventi causa non daranno disdetta almeno un mese prima della scadenza naturale fissata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna.

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva, a favore di Unicredit S.p.a., contro [redacted] Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo.
 Importo ipoteca: € 100.000,00; Importo capitale: € 50.000,00 ;
 A rogito di Notaio D.ssa Anna Maria Carozzi in data 24/03/2005 ai nn. 36649/10918;
 Iscritta a Massa Carrara in data 07/04/2005 al Registro Generale n. 3450 e al Numero di Particolare n. 646

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Unicredit S.p.a., contro [redacted], Derivante da: atto di precetto trascritto a Massa Carrara in data 29/01/2016 al Registro Generale n. 766 e al Numero di Particolare n. 564;

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Massa (Massa Carrara), Via Torre Vecchia n. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: nessuno

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto

Note Indice di prestazione energetica: non presente

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

Avvertenze ulteriori: Da visure effettuate alla data 02.06.2017 e da ricerche c/o Comune di Massa settore Edilizia Privata, non risultano trascritte cause o atti ablativi da parte della pubblica amministrazione.

Identificativo corpo: B

Garage o autorimessa [G] sito in Massa (Massa Carrara), Via Torre Vecchia n. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: inesistenti

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: non riscontrato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: vedi corpo A

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- 

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Maneschi, in data 10/04/1986, ai nn. 112104/16241; trascritto a Massa Carrara, in data 26/04/1986, al particolare n. 2168.

Titolare/Proprietario:

-  ad oggi (attuale proprietario).

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Dr. Fornaciari Chittoni, in data 25/10/1996, ai nn. 17.850/6.540; registrato a Massa, in data 14/11/1996, ai nn. 982/1v; trascritto a Massa Carrara, in data 08/11/1996, al Registro Generale n. 8224 e al Numero di Registro Particolare n. 5864.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Piano Seminterrato:

- piccole modifiche agli spessori delle pareti divisorie interne;
- realizzazione di uno scalino nel servizio igienico;
- realizzazione di un pilastro esterno lato ovest del fabbricato;
- diversa dichiarazione dell'altezza dei vani dichiarati H=2,50 cm realizzati H= 2,47 cm.;
- demolizione della porta e parete divisoria tra la cantina e il garage;
- Ampliamento della tettoia di copertura dell'ingresso;
- Realizzazione di una finestra più piccola nel servizio igienico;
- Realizzazione di canna fumaria per il camino nella taverna. ABUSI SANABILI

Piano Terra:

- realizzazione di una veranda con porte in vetro scorrevoli - NON SANABILE
- piccole modifiche agli spessori delle pareti divisorie interne - SANABILE

Piano Primo:

- realizzazione di nicchia nel disimpegno;
- messa in opera di una finestra di maggior larghezza nel disimpegno;
- piccole modifiche agli spessori delle pareti divisorie interne; ABUSI SANABILI

Corte Esterna:

- realizzazione di una tettoia in legno ad uso ricovero auto- NON SANABILE

Regolarizzabili mediante: messa in pristino del locale ad uso taverna e demolizione della veranda al Piano Terra e della Tettoia in legno al piano seminterrato; CILA in sanatoria per Lavori già eseguiti- Verifiche Statiche e collaudo statico- Art. 206 bis LRT 65/14

I costi presunti per rendere conforme il compendio immobiliare allo strumento urbanistico compreso le spese tecniche comprensive di: sanatoria opere abusive, richieste autorizzazioni, sanzioni, diritti di segreteria, verifiche statiche comprensive di collaudo e deposito calcoli c/o Genio Civile, accatastamento e la rimessa in pristino delle opere non sanabili: : € 15.000,00

Oneri Totali: € 15.000,00

Note: Nelle Tavole Grafiche e nel calcolo dei volumi sono state riportate le altezze di Piano pari a :

- Piano Seminterrato dichiarato H= 250 cm. Realizzato H=247 cm.;
- Piano Terra dichiarato H= 270 cm. Realizzato H= 268 cm.

Tale difformità rientrano nella Tolleranza in campo Edilizio fino al 2% art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Si fa presente inoltre che non è stato possibile verificare la dimensione, l'altezza e il volume del piccolo ripostiglio posto lato nord della corte, in quanto nelle tavole grafiche delle varie concessioni edilizie non viene ne menzionato ne rappresentato graficamente.

Tale fabbricato catastalmente risulta essere un ex fabbricato rurale di mq. 4 corrispondente anche alla superficie lorda attuale.

A parere della scrivente trattandosi di un ex fabbricato rurale ex ante 01.09.1967 lo stesso risulta vendibile; inoltre non è stato possibile verificare l'altezza dei muri di contenimento di tutto il lotto oggetto di stima in quanto nelle varie autorizzazioni vengono riportati come muri a secco già esistenti e privi di una rappresentazione grafica e di un'altezza, stessa cosa per la recinzione lato strada realizzata con muri a secco rivestiti.

Garage o autorimessa [G]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- uso improprio del vano garage, attualmente usato come taverna con angolo cottura e camino.

Regolarizzabili mediante: messa in pristino del locale garage e smontaggio cucina

Descrizione delle opere da sanare: Nessuna

I costi presunti per la rimessa in pristino del locale garage comprensivo delle opere edili sulla corte per garantire l'accesso carrabile, lo smontaggio della cucina, spese tecniche e autorizzazioni : € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- errata dichiarazione dell'altezza interna dichiarata H= 250 cm. realizzato H=247 cm.;

Regolarizzabili mediante: NON SANABILE

Descrizione delle opere da sanare: H dichiarata nelle autorizzazioni edilizie

Note: Tale difformità rientrano nella Tolleranza in campo Edilizio fino al 2% art. 34, comma 2-ter, del DPR 380/2001 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

Note sulla conformità edilizia: Per l'elenco delle pratiche edilizie vedi corpo A.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Note generali conformità edilizia: confrontano lo stato di fatto degli immobili, con le autorizzazioni edilizie visionate c/o Comune di Massa, allo stato attuale di dichiara la "NON LEGITTIMITA' URBANISTICA" degli immobili

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo civile [A2] Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 58 del 24.07.2015 del Consiglio Comunale di Massa
Zona omogenea:	Città Storica CS1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 - Zone di Saturazione B4
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: il Fabbricato in oggetto è conforme alle previsioni di zona attuali.	

Note sulla conformità: gli immobili sono conformi alle previsioni di zona attuali che lo classifica in Zona di Saturazione B4.



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

L'immobile oggetto di stima è composto da una porzione di fabbricato monofamiliare con corte e giardino circostante pertinenziale esclusivo con sovrastante piccolo ripostiglio e tettoia abusiva, sito in Massa (MS) loc. Mirteto Via Torre Vecchia n. 14.

L'accesso pedonale e carrabile al fabbricato avviene direttamente da via torre vecchia; l'edificio sviluppato su tre livelli collegati internamente da due vani scale, si compone di taverna, disimpegno, locale di deposito e servizio igienico al piano parzialmente interrato; soggiorno, cucina terrazza e veranda al piano terra; disimpegno, servizio igienico, camera matrimoniale con terrazzo esclusivo e cameretta al piano primo. Il vano ad uso garage si compone di un unico vano di forma rettangolare con accesso diretto dalla corte esterna esclusiva, attualmente utilizzato a taverna con camino e angolo cottura.

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha un andamento a terrazzo con muri laterali di contenimento, vani scale e aiuole, recintato con muri in calcestruzzo rivestiti in pietra dove sono ubicati due cancelli pedonali e uno carrabile, in parte utilizzato a giardino e in parte pavimentato con granito grigio sardo a spacco; sul lato nord dello stesso è ubicato un piccolo fabbricato ad uso ripostiglio e sul lato sud una tettoia in legno con copertura in pannelli di policarbonato (abusiva). Sul lato sud della proprietà, nelle immediate vicinanze della tettoia è installato un palo Enel per la distribuzione di energia elettrica con il passaggio dei cavi elettrici paralleli alla facciata principale.

La descrizione degli immobili di cui sopra, corrisponde allo stato di fatto alla data del sopralluogo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]

Ulteriori informazioni sul debitore: Si fa presente che il proprietario con CONTRATTO DI COMODATO del 03.02.1998 registrato presso l'Ufficio del Registro di Massa il 05.02.1998 al n. 502 mod.3, ha dato in comodato l'uso provvisorio e temporaneo il fabbricato oggetto di stima al [REDACTED]. Comodato attualmente in essere in quanto rinnovato automaticamente fino alla disdetta che dovrà avvenire almeno un mese prima della scadenza naturale.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **322,00**

E' posto al piano: Seminterrato-Terra-Primo

L'edificio è stato costruito nel: 1996 e nel 1998 completato come risulta dal tagliando "C" per l'ultimazione lavori.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 14 di Via Torre Vecchia; ha un'altezza utile interna di circa m. 270 c.a. per l'abitazione e 247 per il piano seminterrato

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso immobiliare oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risulta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Solai	tipologia: laterocemento con travetti parzialmente prefabbricati tipo bausta con fondello in laterizio e pignatte - Note: indicate in relazione tecnica in variante dall'ing . Antonio Cirillo depositata c/o Genio Civile di Massa
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: elettrica condizioni: buone - Note: cancello pedonale laterale al cancello carrabile
Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: FERRO apertura: elettrica condizioni: buone - Note: Cannello carrabile
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: ferro zincato apertura: manuale condizioni: buone - Note: cancello pedonale posizionato lato monti del compendio immobiliare
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone - Note: porta d'ingresso alla taverna
Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone - Note: porta d'ingresso alla taverna
Infissi esterni	tipologia: ante scorrevoli materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: buone - Note: veranda d'ingresso piano terra
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di elementi tipo Poroton coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: granito grigio sardo condizioni: buone - Note: per i vialetti di accesso e il marciapiede circostante il fabbricato principale
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone



Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: ceramica condizioni: buone
Scale	posizione: interna rivestimento: marmo condizioni: buone
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: granito grigio sardo condizioni: buone - Note: rampa esterna laterale lato est
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: ferro condizioni: buone - Note: rampa esterna lato ovest
Impianti:	
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Fognatura	tipologia: allacciato alla rete fognaria pubblica conformità: rispettoso delle vigenti normative
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: diretta da rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	gas metano
Stato impianto	a norma
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione:

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



Note: Si rileva che gli impianti, 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 regolamentata dal Decreto Ministeriale 37/2008

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: Si rileva che gli impianti, 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 regolamentata dal Decreto Ministeriale 37/2008.

Varie: Sulla Corte lato sud del compendio immobiliare insiste un palo Enel con il relativo passaggio dei cavi sulla proprietà; per la costruzione del fabbricato è stato rilasciato parere favorevole dall'Ente.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'abitazione e del vano ad uso garage 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
Cantina	superf. esterna lorda	23,00	0,50	11,50
Abitazione P.S-T-1	superf. esterna lorda	81,00	1,00	81,00
Terrazzi P.T. e P.1	superf. esterna lorda	24,00	0,30	7,20
Ripostiglio esterno	superf. esterna lorda	4,00	0,25	1,00
Giardino e Corte esclusiva P.S-P.T	superf. esterna lorda	190,00	0,10	19,00
		322,00		119,70

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 Semestre 2016

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 2200 Valore di mercato max (€/mq): 3100

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

garage posto al piano seminterrato del fabbricato principale descritto al corpo A, sito in Massa (MS) loc. Mirteto Via Torre Vecchia n. 14, composto da un unico vano di forma rettangolare accessibile sia dalla corte esterna del fabbricato che dalla cantina del fabbricato, attualmente utilizzato impropriamente a taverna con camino e angolo cottura.

Per tutte le caratteristiche tecniche si rimanda alla descrizione sommaria del corpo A. La descrizione degli immobili di cui sopra, corrisponde allo stato di fatto alla data del sopralluogo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Ulteriori informazioni sul debitore: Si fa presente che il proprietario con CONTRATTO DI COMODATO del 03.02.1998 registrato presso l'Ufficio del Registro di Massa il 05.02.1998 al n. 502 mod.3, ha dato in comodato l'uso provvisorio e temporaneo il fabbricato oggetto di stima al [redacted] ([redacted]). Comodato attualmente in essere in quanto rinnovato automaticamente fino alla disdetta che dovrà avvenire almeno un mese prima della scadenza naturale.

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1996 e nel 1998 completato come risulta dal tagliando "C" per l'ultimazione lavori.

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1998

ha un'altezza utile interna di circa m. 247

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'intero complesso immobiliare oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risulta in buone condizioni di manutenzione.

Caratteristiche descrittive:**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inferriate materiale protezione: ferro condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti:

Elettrico tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: rispettoso delle vigenti normative

Idrico tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Note generali impianti: vedi impianti descritti al corpo A

Varie: Camino in muratura

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza dell'abitazione e del vano ad uso garage è stata calcolata come da istruzioni dal manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
GARAGE	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
		37,00		37,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 1050

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto dei beni, dalla sua ubicazione e dalla domanda del mercato immobiliare per immobili in condizioni e posizioni simili, si ritiene opportuno procedere alla valutazione, utilizzando il metodo comparativo. Per-

tanto dopo avere effettuato indagini tra operatori del settore, comparazioni con vendite di beni simili, tenuto conto dei prezzi indicati nelle OMI riferiti al 2° Semestre del 2016 e dell'attuale crisi del mercato immobiliare, si attribuisce i valori di mercato (€/mq.), applicati alla superficie commerciale degli immobili.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa Carrara Comune di Massa;
 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 Osservatori del mercato immobiliare (OMI);
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Fascia: Periferica/ Romagnano-Candia-Castagnara; Codice di zona D3;
 Tipologia: Ville e villini; Stato Conservativo: Normale;
 Valore Mercato (€/mq): Minimo 2.200 €/mq Massimo 3.100 €/mq
 Tipologia: box
 Valore Mercato (€/mq): Minimo 750 €/mq Massimo 1.050 €/mq;

Altre fonti di informazione: Confronto con professionisti..

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Cantina	11,50	€ 2.700,00	€ 31.050,00
Abitazione P.S-T-1	81,00	€ 2.700,00	€ 218.700,00
Terrazzi P.T. e P.1	7,20	€ 2.700,00	€ 19.440,00
Ripostiglio esterno	1,00	€ 2.700,00	€ 2.700,00
Giardino e Corte esclusiva P.S-P.T	19,00	€ 2.700,00	€ 51.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 323.190,00
Valore corpo			€ 323.190,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 323.190,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 323.190,00

B. Garage o autorimessa [G]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
GARAGE	37,00	€ 800,00	€ 29.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 29.600,00
Valore corpo			€ 29.600,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.600,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	119,70	€ 323.190,00	€ 323.190,00
B	Garage o autorimessa [G]	37,00	€ 29.600,00	€ 29.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) <i>considerando l'immobile occupato con titolo opponibile alla procedura e per quanto occorrer possa si segnala che con recente Sentenza di Cassazione n. 11168 depositata il 29 maggio 2015: il contratto de quo non sarà più rinnovabile tacitamente</i>	€ 63.460,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 19.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 270.330,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 270.330,00

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.
- N. 5 - TAVOLE GRAFICHE: STATO CONCESSIONATO; STATO DI FATTO; STATO SOVRAPPOSTO.
- N. 6 - COPIA ATTO DI PROVENIENZA.
- N. 7 - COPIA CONTRATTO DI COMODATO
- N. 8 - ESTRATTO DI MATRIMONIO ESECUTATO E COMODATARIO
- N. 9 - DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA: AGGIORNAMENTI IPOCATASTALI

Data generazione:
12-06-2017

L'Esperto alla stima
Alessandra Mignani