
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. [REDACTED]
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
[REDACTED]

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotti 001, 002**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: LBRSS87T15F023T

Studio in: Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa

Telefono: 366 6297707

Email: geometraalbertainalessio@gmail.com

Pec: alessio.alberti@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione popolare

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati Catastali:

INTESTATARI:

[REDACTED]

DATI CENSUARI:

- Foglio 68, particella 157, subalterno 3, indirizzo Via Dei Colli n. 12, piano T-1, comune Massa, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70

- Foglio 68, particella 157, subalterno 1, indirizzo Via Dei Colli n. 12, scheda catastale protocollo n° 12071918 del 19.12.1939, piano S1-1-2, comune Massa, categoria C/1, classe 2, consistenza 23 mq, superficie 119 mq, rendita € 238,76

Corpo: Negozio

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

Dati Catastali:

INTESTATARI:

[REDACTED]

DATI CENSUARI:

- foglio 68, particella 157, subalterno 2, indirizzo Via Dei Colli n. 12, scheda catastale protocollo n° 12071916 del 19.12.1939, piano 1, comune Massa, categoria C/1, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 27 mq, rendita € 218,00



Bene: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002

Corpo: Appartamento Via Casamicciola

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Dati Catastali:

INTESTATARI:

DATI CENSUARI:

foglio 146, particella 316, subalterno 5, scheda catastale protocollo n° 3877 del 04.05.1965, indirizzo Via Casamicciola 69, piano 1°, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 98 mq, rendita € 787,60

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione popolare

Possesso: Libero

Corpo: Negozio

Possesso: Occupato con titolo

Bene: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002

Corpo: Appartamento Via Casamicciola

Possesso: Occupato con titolo



3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione popolare

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Negozio

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Bene: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002

Corpo: Appartamento Via Casamicciola

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione popolare

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Corpo: Negozio

Creditori Iscritti: [REDACTED]

Bene: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002

Corpo: Appartamento Via Casamicciola

Creditori Iscritti: [REDACTED]



5. Comproprietari

Beni: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione popolare

Comproprietari: [REDACTED]

Corpo: Negozio

Comproprietari: [REDACTED]

Beni: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002

Corpo: Appartamento Via Casamicciola

Comproprietari: [REDACTED]
[REDACTED]

6. Misure Penali

Beni: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpo: Abitazione popolare

Misure Penali: NO

Corpo: Negozio

Misure Penali: NO

Beni: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002

Corpo: Appartamento Via Casamicciola

Misure Penali: NO



7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 001

Corpi: Abitazione popolare e Negozio

Continuità delle trascrizioni: SI

Bene: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (Massa Carrara) - 54100

Lotto: 002

Corpo: Appartamento Via Casamicciola

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo Capaccola n. 2 - Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 001 - Appartamento ad uso civile abitazione - Negozio

Valore di vendita del bene "occupato" (500/1000): € 134.100,00

NOTE: Si precisa che detto lotto di vendita risulta occupato solo in parte in quanto l'appartamento posto ai piani primo e secondo risulta libero. Tenendo in considerazione la maggiore difficoltà di vendita del lotto n. 002, causata dalla presenza del diritto di abitazione a favore del Sig. [REDACTED], l'esperto consiglia la vendita dell'esclusivo diritto di piena proprietà sul lotto n. 001 lasciando all'attuale comproprietaria, Sig.ra [REDACTED], l'esclusivo diritto di piena proprietà sull'altro lotto oltre conguaglio in denaro.

Bene: via Casamicciola n. 69 - Marina di Massa - Massa (MS) - 54100

Lotto: 002 - Appartamento ad uso civile abitazione

Valore di vendita del bene "occupato" (500/1000): € 80.250,00

NOTE: Tenendo in considerazione la maggiore difficoltà di vendita del lotto n. 002, causata dalla presenza del diritto di abitazione a favore del Sig. [REDACTED], l'esperto consiglia la vendita dell'esclusivo diritto di piena proprietà sul lotto n. 001 lasciando all'attuale comproprietaria, Sig.ra [REDACTED], l'esclusivo diritto di piena proprietà sull'altro lotto oltre conguaglio in denaro.



Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Massa**
Vicolo Capaccola n. 2

Lotto: 001

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

Altro: Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione popolare.

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Massa, Vicolo Capaccola 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

[REDACTED]

Quota: 1/2

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Le visure catastale riportano alcuni diritti del concedente non quantificabili al momento, lo scrivente si è limitato a stimare il valore della piena proprietà come descritto nell'atto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Dati Censuari:

Foglio 68, particella 157, subalterno 3, indirizzo Via Dei Colli n. 12, piano T-1, comune Massa, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 335,70

Derivante da: Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro Tariffario

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio costituito

Confini: Nord: mappale 158 Sud: via Capaccola Est: via G. Venturini Ovest: mappale 155

Note: Si precisa che la visura catastale non è allineata con la proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED]

Dati Censuari:

Foglio 68, particella 157, subalterno 1, indirizzo Via Dei Colli n. 12, piano S1-1-2, comune Massa, categoria C/1, classe 2, consistenza 23 mq, superficie 119 mq, rendita € 238,76

Derivante da: Variazione del 15/10/2012, protocollo n. MS0092077, in atti dal 15/10/2012, GAF - codifica di piano incoerente n. 17516.1/2012

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio costituito

Confini: Nord: mappale 158 Sud: via Capaccola Est: via G. Venturini Ovest: mappale 155

Note: Si precisa che la visura catastale non è allineata con la proprietà

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti, associata all'immobile censito al Sub 1, non rappresenta correttamente lo stato di fatto. Catastralmente risultano due subalterni che dovranno essere fusi in un unico subalterno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione catastale per frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: I piani primo e secondo devono essere fusi in unico immobile residenziale, la scala interna di collegamento tra piano terra e primo e la latrina esterna devono essere rimosse, il piccolo vano a piano terra deve essere frazionato ed accorpato all'altro immobile sito a piano terra oltre variazioni minori.

Presentazione di denuncia di variazione catastale con procedura DOCFA. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA al 22%.: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Note sulla conformità catastale: Si fa presente che le planimetrie catastali in atti presentano un diffuso errore di graficismo.



Identificativo corpo: Negozio.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Massa, Vicolo Capaccola n. 2

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]
Quota: 1/2

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Note: Le visure catastale riportano alcuni diritti del concedente non quantificabili al momento, lo scrivente si è limitato a stimare il valore della piena proprietà come descritto nell'atto di pignoramento.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Dati Censuari:

Foglio 68, particella 157, subalterno 2, indirizzo Via Dei Colli n. 12, piano 1, comune Massa, categoria C/1, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 27 mq, rendita € 218,00

Derivante da: Variazione del 29/11/2016, protocollo n. MS0057524 in atti dal 29/11/2016, aggiornamento planimetrico n. 14824.1/2016

Millesimi di proprietà di parti comuni: Immobile non facente parte di condominio costituito

Confini: Nord: mappale 158 Sud: via Capaccola Est: via G. Venturini Ovest: mappale 155

Note: Si precisa che la visura catastale non è allineata con la proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale in atti non rappresenta correttamente lo stato di fatto.

Regularizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione catastale per frazionamento, fusione e diversa distribuzione degli spazi interni.

Descrizione delle opere da sanare: Deve essere rimossa la scala di collegamento tra i piani terra e primo e deve essere accorpato il vano sottoscala posto a Nord oltre variazioni minori.



Presentazione di denuncia di variazione con procedura DOCFA. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA al 22%.: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: Si fa presente che le planimetrie catastali in atti presentano un diffuso errore di graficismo.

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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di stima è posto in una zona residenziale della città, in posizione semi centrale, caratterizzata dalla presenza di edifici sia residenziali che commerciali e dista poche centinaia di metri dal centro cittadino, dove ergono le principali infrastrutture di primaria necessità sia di utilità pubblica. L'area su cui sorge l'immobile è un borgo di antica di antica formazione con la presenza di edifici storici di vetusta costruzione.

Caratteristiche zona: semi centrale 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: nessun servizio ad alta tecnologia presente in zona.

Servizi offerti dalla zona: Servizi offerti nella media

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Massa - Carrara - Versilia - Lunigiana

Attrazioni paesaggistiche: Cave Marmo di Carrara

Attrazioni storiche: Castello Malaspina

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria 2,5 Km, pubblico trasporto su gomma (Autobus) 200 mt

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione popolare
Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (Massa Carrara), Vicolo Capaccola n. 2
Libero

Identificativo corpo: Negozio
Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (Massa Carrara), Vicolo Capaccola n. 2
Occupato da ██████████ con contratto di locazione stipulato in data 20/02/2014 per

l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile
Registrato a Carrara il 24/02/2014 ai nn.677 della serie 9
Tipologia contratto: 6+6, scadenza 28/02/2020

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi:

Note: Nel contratto di locazione viene erroneamente indicato l'immobile al subalterno 1 mentre dalla documentazione catastale in atti si evince che l'immobile posto a Piano Terra è quello censito al subalterno 2.

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 annotata; A favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: L. 200000000; Importo capitale: L. 117634727 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 28/04/1995 ai nn. 3333/471 ; Note: Ipoteca non rinnovata, e pertanto estinta ai sensi degli articoli 2847 e 2878 n. 2 del Codice Civile

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare - Negozio

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 139980.40 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 16/12/2011 ai nn. 442/2011; Iscritto/trascritto a Massa in data 23/12/2011 ai nn. 11951/1755

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare - Negozio

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 18/08/2015 ai nn. 2733 iscritto/trascritto a Massa in data 14/09/2015 ai nn. 7428/5447;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare - Negozio



- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]
Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/10/2016 ai nn. 2959/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 17/11/2016 ai nn. 10473/7599;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare - Negozio

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 entazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione popolare

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Massa (Massa Carrara), Vicolo Capaccola n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, immobile non facente parte di condominio costituito

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Immobile non facente parte di condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Immobile non facente parte di condominio costituito

Millesimi di proprietà: Immobile non facente parte di condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica non reperibile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Negozio

Negozi, botteghe [C1] sito in Massa (Massa Carrara), Vicolo Capaccola n. 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, immobile non facente



parte di condominio costituito

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Immobile non facente parte di condominio costituito

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 0,00 €. Immobile non facente parte di condominio costituito

Millesimi di proprietà: Immobile non facente parte di condominio costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Immobile adattabile, per consentire l'accesso all'area vendita a soggetti diversamente abili è sufficiente installare una piccola rampa removibile ed un campanello di chiamata.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica non reperibile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
proprietario/i ante ventennio al 04/06/1999. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; presentata all'Ufficio del Registro di [REDACTED] con Den.n. 47 vol. 302 ed ivi trascritto a Massa, in data 19/09/1984, al n. 5810.
Note: Eredità devoluta con testamento olografo pubblicato dal Notaio Gio Batta Ricci di Massa in data 03/11/1981, trascritto a Massa il 02/12/1981 al Reg. Part. n. 7122

Titolare/Proprietario: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] dal 04/06/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; denuncia di successione presentata all'Ufficio del Reg. di [REDACTED] in data 7.12.1999, con Den. 14 Vol. 399, trascritta a Massa, in data 10/05/2001, al n. 2712 del Reg. Part.
Note: Detta successione dovrà essere rettificata perché riporta come erede il coniuge Sig. [REDACTED] il quale con sentenza del Tribunale di Massa del 20/11/2003, Repertorio n. 4218, trascritta a Massa il 26/11/2003 al Reg. Part. n. 8321 è decaduto dal diritto di accettare l'eredità.
In data 28/07/2016 al Reg. Part. n. 5011 risulta la trascrizione dell'accettazione all'eredità, a seguito dell'atto giudiziario dal 20/07/2016 Repertorio n. 261/2016, a favore della Sig.ra [REDACTED] contro la [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare - Negozio

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Massa, Vicolo Capaccola n. 2

Numero pratica: Autorizzazione n. 309 del 02/08/1978

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Ristrutturazione di fabbricato

Oggetto: Ristrutturazione

Rilascio in data 02/08/1978 al n. di prot. 309

NOTE: Trattasi di progetto di ristrutturazione di fabbricato intestato ad [REDACTED] protocollo ufficio tecnico n. 260 del 17/01/1978, protocollo generale n. 1416 del 13/01/1978, data restituzione 19/07/1978.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare - Negozio

7. Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le scale di accesso all'unità immobiliare ed il relativo piccolo lastrico solare non risultano conformi allo stato concessionato.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino dello stato concessionato
Descrizione delle opere da sanare: Trattandosi di opera non sanabile, alla luce delle vigenti norme sulle distanze legali, è necessario procedere alla demolizione delle parti non conformi ed alla ricostruzione delle stesse come rappresentate nell'elaborato di progetto allegato al titolo edilizio.

Ripristino dello stato concessionato. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Si fa presente che detto elaborato grafico presenta alcuni errori di rappresentazione grafica. Lo scrivente ritiene congruo e corretto imputare i costi relativi alla modifica della parte interna, dei muri verticali e dei solai all'unità immobiliare posta a piano terra mentre i costi di modifica della scala e del lastrico solare verranno imputati all'unità immobiliare posta ai piani superiori.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di n. 3 finestre non rappresentate negli elaborati grafici allegati al titolo edilizio e nelle planimetrie catastali in atti.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e tamponatura al fine di ripristinare lo stato precedente

Descrizione delle opere da sanare: Trattandosi di opera non sanabile, alla luce delle vigenti norme sulle distanze legali, è necessario procedere alla demolizione delle parti non conformi ed alla ricostruzione delle stesse come rappresentate nell'elaborato di progetto allegato al titolo edilizio.

Ripristino dello stato concessionato. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 2.300,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

Note sulla conformità edilizia: Si fa presente che il balcone ed il piccolo ripostiglio sottoscala posti a piano primo non vengono rappresentati negli elaborati grafici di progetto allegati alla richiesta di ristrutturazione di cui sopra, ciò nonostante lo scrivente ritiene dette opere legittime in quanto realizzate in data precedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942 come dimostrato dalla planimetria catastale in atti, scheda n. 12071918, del 22/01/1940. Dalla sovrapposizione tra la sopracitata planimetria catastale e lo stato di fatto si evince la presenza di alcune nuove finestre, a piano primo si rileva una nuova apertura che si affaccia su Via Capaccola non rappresentata neppure negli elaborati grafici di progetto allegati al titolo edilizio mentre a piano secondo si rileva la presenza di due nuove aperture delle quali non è possibile determinare con esattezza la data di realizzazione. Lo scrivente, in via cautelativa, ritiene corretto optare per la tamponatura delle sopracitate finestre al fine di ripristinare lo stato precedente di certa legittimità.

Note generali sulla conformità: Edificio edificato in data precedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino dello stato concessionato

Descrizione delle opere da sanare: è stata realizzata una parete divisoria in materiali leggeri di facile rimozione

Opere edili di ripristino dello stato precedente. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porta di collegamento tra la corte esterna ed il negozio è stata chiusa internamente

Regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino dello stato di fatto precedente

Descrizione delle opere da sanare: Rimozione della tamponatura posta all'interno al fine di ripristinare il passaggio

Opere edili per ripristino dello stato precedente. Gli importi di seguito cifrati sono da

intendersi comprensivi di IVA.: € 900,00

Oneri Totali: € 900,00

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il vano a piano terra ad uso WC e le scale di accesso al primo piano non risultano conformi allo stato concessionato.

Regolarizzabili mediante: Demolizione e messa in pristino dello stato concessionato

Descrizione delle opere da sanare: Trattandosi di opera non sanabile, alla luce delle vigenti norme sulle distanze legali, è necessario procedere alla demolizione delle parti non conformi ed alla ricostruzione delle stesse come rappresentate nell'elaborato di progetto allegato al titolo edilizio.

Opere edili necessarie al ripristino dello stato concessionato. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 12.500,00

Oneri Totali: € 12.500,00

Note: Si fa presente che detto elaborato grafico presenta alcuni errori di rappresentazione grafica. Lo scrivente ritiene congruo e corretto imputare i costi relativi alla modifica della parte interna, dei muri verticali e dei solai all'unità immobiliare posta a piano terra mentre i costi di modifica della scala e del lastrico solare verranno imputati all'unità immobiliare posta ai piani superiori.

Note generali sulla conformità: Edificio edificato in data precedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942.

Dati precedenti relativi ai corpi: Negozio

7. Conformità urbanistica

frazione: Massa, Vicolo Capaccola n. 2

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona di ristrutturazione
Norme tecniche di attuazione:	ART. 19 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE Nelle zone di ristrutturazione definite con apposito perimetro nelle tavole in scala 1:5000 del P.R.G., potranno essere rilasciate Concessioni Edilizie per ampliamenti, ristrutturazioni, nei seguenti massimi: a) per ampliamenti e sopraelevazioni: Per i fabbricati esistenti di uso residenziale, sono consentite: - opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria; - piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum", per miglioramento igienico-funzionale nei seguenti limiti: 1- incremento di volume non superiore al 30%, con un massimo di mc. 100 per

	<p>unità abitative attuali di superficie netta minore di 90 mq; 2- incremento di volume non superiore al 20%, con un massimo di mc. 75 per unità abitative attuali di superficie netta tra 90 mq e 110 mq; 3- incremento di volume non superiore al 10%, con un massimo di mc. 50 per unità abitative attuali di superficie netta tra 110 mq e 130 mq; nessun incremento di volume è ammissibile per unità abitative attuali di superficie netta superiore a 130 mq; Per gli annessi agricoli o per attrezzature varie legate all'attività agricola esistenti, escluse le abitazioni, possono comunque essere ammessi una tantum, ampliamenti volumetrici dei fabbricati esistenti non superiori al 100% con un massimo di mc 500. Questi ultimi interventi sono autorizzati previa sottoscrizione di atto di convenzione a favore del Comune - da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - in cui i proprietari si impegnano per sé stessi e per gli aventi causa a non modificare la destinazione d'uso esistente. b) è consentita la demolizione e ricostruzione del volume preesistente, con gli incrementi di cui al punto a) precedente, secondo le prescrizioni dell'Amministrazione comunale, e comunque ad esclusione della ricostruzione in lotti non adiacenti.</p>
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città Storica "CS1" (Tessuto storico medievale)
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 27. Interventi nei tessuti della città storica - Regime normativo di conservazione. 1. Nei tessuti nonché sugli edifici e sui complessi di valore storico, architettonico e/o culturale indicati nella Tavola QP.1 sub "Città storica" (CS) si applica il regime normativo di conservazione di cui si precisano di seguito le finalità e le categorie degli interventi ammessi sui singoli edifici, sui manufatti, sugli spazi pubblici di relazione e sugli spazi di pertinenza privati. 2. Finalità del regime normativo di conservazione. La norma persegue l'obiettivo di tutelare l'integrità del tessuto e dei singoli edifici e manufatti nelle loro componenti identitarie e storico-culturali, formali e strutturali nonché nella loro leggibilità rispetto al contesto, indicando allo scopo gli</p>

interventi ammissibili e quelli eventualmente obbligatori o raccomandati per il miglior perseguimento dell'obiettivo fissato. 3. Classificazione degli edifici e dei tessuti. Nel dettaglio, il regime di conservazione si applica ai seguenti edifici e tessuti insediativi: CS1 Tessuto storico medievale CS2 Tessuto storico cinque-seicentesco CS3 Tessuto storico sette-ottocentesco CS4 Tessuto storico del Novecento Post 1909 Edifici successivi al 1909 appartenenti a tessuti CS1, CS2, CS3 CD8 Tessuto ad alta densità costituito da complessi edilizi di valore storico CD12 Tessuto a media densità con complessi edilizi di valore storico presenti al 1909 CD15 Tessuto a bassa densità con complessi edilizi di valore storico architettonico U1.3 Edifici e/o complessi edilizi di valore storico U1.6 Edifici e/o complessi edilizi di valore storico U3.2 Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico U4.2 Tessuto a media densità costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico CS.PE1/CS.MO1 Tessuto ad alta densità nel Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di valore storico. CS.PE2/CS.MO2 Tessuto a media densità del Sistema territoriale Pedemontano e Montano, costituito da edifici e complessi edilizi di tipologia eterogenea, isolata nel lotto di pertinenza. 4. Centri e nuclei storici sottoposti a obbligo di PdR. Il RU prevede l'obbligo di piano di recupero (PdR) esclusivamente per il centro storico di Massa e per il centro storico di Borgo del Ponte, individuando i rispettivi perimetri con apposito degno grafico sulle Tavole progettuali del RU. 5. Categorie d'intervento ammesse in assenza di PdR. Nelle more di formazione del PdR di cui al comma 4 sugli edifici e i manufatti esistenti nel centro storico di Massa, nel centro storico di Borgo del Ponte nonché per tutti gli altri nuclei e centri storici indicati dal RU e relativi tessuti della tabella del comma 3 non sottoposti ad obbligo di PdR, è ammessa la realizzazione degli interventi indicati nella sottostante tabella. Gli interventi ammessi riguardano anche edifici non esclusivamente o prevalentemente residenziali, esclusi gli edifici e i beni di notevole valore soggetti a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 e gli edifici di valore significativo normati dall'Art. 54 e dall'Art.

55. VEDASI TABELLA ART. 27 A PAGINA 29 NTA 6. Specificazione degli interventi ammessi. Con riferimento alle sopra indicate categorie d'intervento sono ammessi gli interventi indicati nelle seguenti tabelle: VEDASI TABELLE ART. 27 A PAGINA 30 NTA 7. Parametri e criteri generali di tipo storico/qualitativo da osservare. Per tutti gli interventi di cui sopra, esclusa la manutenzione ordinaria, le istanze devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili interessati al fine di dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti immobili. Nei centri storici di Massa Città e di Borgo del Ponte, tutti gli interventi comportanti modifiche esterne alle facciate devono rispettare le indicazioni di cui allo Studio "Massa Picta" facente parte integrale del presente RU, al fine di verificare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione delle facciate degli immobili interessati. 8. Interventi ammessi sulle componenti della "città pubblica" (spazi comuni- infrastrutture- servizi). Gli interventi ritenuti necessari dal Comune per il mantenimento dello stato di efficienza, di funzionalità e di decoro degli spazi, degli arredi e delle componenti infrastrutturali della città pubblica, ivi compresa la localizzazione di opere d'arte e monumenti, sono ammessi anche in assenza di PdR in funzione della valorizzazione e conservazione dei contesti interessati. Detti interventi devono essere eseguiti con l'uso di materiali, tecniche e finiture congrue col tessuto storico di contesto e dimostrare la compatibilità con la tutela la conservazione e/o la valorizzazione del suddetto contesto. 9. Interventi ammessi sulle aree verdi/alberate, orti, frutteti, giardini, verde ornamentale di natura privata interni al tessuto CS. Sono ammessi tutti gli interventi idonei alla buona conservazione e prosecuzione degli usi vigenti e delle attività esercitate, ivi comprese le trasformazioni colturali e il cambiamento di status fra le diverse modalità di gestione, ad eccezione delle aree alberate che devono rimanere tali, ferme restando le pratiche di coltura, pulizia e mantenimento previste dalla legislazione e regolamentazione in materia. 10. Interventi ammessi su

recinzioni, muri di confine, portali e arredi esterni di valore storico. Sui manufatti in parola in assenza di PdR sono ammessi esclusivamente gli interventi di Ma.o., Ma.str. e Re./Co. Per recinzioni, muri di confine, arredi esterni di epoca recente, non riconosciuti di valore storico/culturale, è ammessa la ristrutturazione fino alla possibile sostituzione mediante interventi caratterizzati comunque da materiali e tipologie proprie del contesto storico di riferimento. Non è ammesso effettuare nuove recinzioni, muri o sbarramenti di aree e ambienti che risultino, allo stato, liberi alla vista e/o di libera circolazione ed accesso. 11. Interventi obbligatori su aree residuali o in degrado e/o adibite ad usi incompatibili, quali discariche a cielo aperto, depositi incustoditi, ecc. I proprietari degli immobili in oggetto sono obbligati ad intervenire attuando in atto interventi di pulizia, di sistemazione e di arredo idonei a portare ad una condizione di decoro lo status dei medesimi, pena l'intervento sostitutivo del Comune i cui oneri saranno posti a carico degli interessati. 12. Interventi di Rist.urb subordinati a PdR di iniziativa pubblica o privata. Al fine di superare situazioni di degrado urbanistico ed edilizio e di valorizzare organicamente l'abitabilità e la funzionalità dei centri storici, ivi compreso il reperimento degli standard pregressi previsti dal PS, è necessaria la predisposizione di idonei PdR di iniziativa pubblica che possono essere estesi anche a singole parti organiche dei centri o nuclei storici interessati. E' altresì possibile identificare ambiti nei quali perseguire la rigenerazione del tessuto edilizio esistente mediante interventi subordinati a PdR di iniziativa privata. Tali Piani possono comportare un insieme organico di interventi compresi il C.uso e la Sost.b entro il limite massimo del 20% della SUL esistente, volto a ricomporre l'insieme dell'edificato e delle sue pertinenze esterne in coerenza con le caratteristiche del contesto storico di appartenenza. Il PdR comporta l'obbligo del correlato reperimento dei parcheggi pertinenziali nella misura del 50% dei valori minimi previsti dall'Art. 9 e con possibile monetizzazione degli standard pubblici.

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
Altro:	<p>Zona gravata da vincolo di Pericolosità Idraulica Molto Elevata. Art. 145. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIME 1. Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PIME) di cui all'Art. 59 del PS si applicano le seguenti disposizioni, fatta eccezione per le aree PIME classificate come aree di pertinenza fluviale per le quali si applicano le disposizioni più restrittive di cui all'Art. 150: Opere e Infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse - Sono ammessi gli interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co. sulle infrastrutture esistenti. E' consentita la nuova realizzazione di: a) opere di difesa e regimazione idraulica; b) infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno di 200 anni, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno. E' consentita, altresì, la realizzazione degli interventi di seguito indicati, a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno: a) ampliamento e adeguamento di opere pubbliche; b) nuovi impianti e relative opere per la raccolta e la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento e la depurazione degli scarichi idrici, lo stoccaggio, il trattamento, lo smaltimento ed il recupero dei rifiuti, la produzione ed il trasporto di energia da fonti rinnovabili o, comunque, al servizio di aziende e insediamenti produttivi. Interventi privati di nuova edificazione - Non sono ammessi interventi privati di nuova edificazione di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati, ivi compresa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo. Interventi sul patrimonio edilizio esistente - Sugli edifici esistenti collocati nella fascia di 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali inibita alle costruzioni dal RD n. 523/1909, nelle more della realizzazione delle opere per la</p>

messa in sicurezza o della necessaria Delocalizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi di Ma.o., Ma.str. con esclusione del frazionamento, Dem., la sostituzione delle coperture in cemento amianto nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche. - Sui rimanenti edifici è consentita la realizzazione degli interventi di Ma.o., Ma.str. con esclusione del frazionamento, Dem., Re/Co, Add. tipo a), Rist.cons.a), Rist.cons.b), Rist.ric.a), Rist.ric.b), alle condizioni e nei limiti di cui all'Art. 2, comma 3 della LR n. 21/2012 e delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU. - E' ammesso il Cambio di destinazione d'uso (C.uso) fra destinazioni non comportanti il pernottamento di persone. - Nel caso in cui gli interventi di cui sopra (esclusa la Ma.o.) riguardino box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo ovvero riguardino locali con aperture che intersecano o risultano al di sotto del battente idraulico, gli interventi sono ammessi subordinatamente alla messa in opera degli accorgimenti tecnici e/o tecnologici di autosicurezza necessari alla riduzione della vulnerabilità idraulica secondo le prescrizioni delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU. - Non è ammessa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo. Parcheggi - Sono da rispettare le disposizioni di cui al paragrafo 3.2.2.1, lettera l) del DPGR n. 53/R/2011. Interventi nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola - Sono consentiti gli interventi di cui al punto precedente relativi ai tessuti insediati. - E' inoltre ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno. - E' sempre ammessa la realizzazione di annessi agricoli, che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggono volume di laminazione in relazione a inondazioni aventi tempo di ritorno duecentennale. - Non è comunque ammessa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo. 2. Le limitazioni e i

	divieti di cui alla tabella del comma 1, esclusa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo, non si applicano agli interventi indicati dall'Art.2, comma 9, della LR n. 21/2012.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione popolare e negozio

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Abitazione popolare**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliari, la prima è posta a piano terra con destinazione d'uso commerciale mentre la seconda è posta ai piani primo e secondo con destinazione d'uso residenziale, facenti parte di un modesto complesso immobiliare di antica formazione. Al piano terra si accede dalla corte comune posta sul retro o direttamente dalla pubblica strada mentre ai piani superiori, connessi tra loro a mezzo di scala interna, si accede attraverso la scala esterna posta nella corte comune sul retro. L'unità commerciale è attualmente composta da un vano principale ad uso negozio con retronegozio oltre servizio igienico e disimpegno mentre l'unità residenziale è composta da soggiorno con angolo cottura, camera con balcone, bagno e vano scala a piano primo e n. 2 camere a piano secondo. L'unità è sprovvista di posto auto esclusivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **130,50**

E' posto ai piani: Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente in data precedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente 1978

ha un'altezza utile interna variabile da 2,80 a 3,00 mt circa

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La porzione commerciale internamente si presenta in buono stato mentre quella residenziale non risulta abitabile in quanto parzialmente interessata da un intervento di ristrutturazione non completato. Esternamente il fabbricato necessiterebbe di un intervento di manutenzione delle facciate in quanto durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato il distaccamento degli strati di intonaco e finitura in diversi punti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: da verificare
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da verificare
Fondazioni	tipologia: presumibilmente massicciati di inerti materiale: muratura condizioni: non riscontrabili
Scale	tipologia: a rampa unica materiale: marmo ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: solaio di copertura con orditura principale e secondaria in legno condizioni: da verificare
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti
Travi	materiale: legno condizioni: da verificare

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: da ristrutturare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: da ristrutturare
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: al momento non è possibile accertare l'esistenza di una coibentazione condizioni: non accertabili
Pareti esterne	materiale: presumibilmente muratura portante mista in

	pietrame e mattoni pieni coibentazione: inesistente rivestimento: finitura a civile condizioni: da ristrutturare
Pavim. Interna	materiale: piastrelle in parte in graniglia ed in parte in klinker condizioni: scarse
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: scarse - Note: Si fa presente che il soffitto del piano secondo è stato demolito e al momento restano esposte le porzioni terminali delle murature ed il solaio di copertura al grezzo.
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: da ristrutturare
Rivestimento	ubicazione: bagno - cucina materiale: piastrelle in ceramica condizioni: da ristrutturare
Scale	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: da ristrutturare
Impianti: Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non riscontrabili al momento conformità: non è stato possibile reperire il certificato di conformità
Fognatura	tipologia: non riscontrabile rete di smaltimento: non riscontrabile recapito: non riscontrabile ispezionabilità : non riscontrabile condizioni: non riscontrabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: presumibilmente Metano rete di distribuzione: non riscontrabile condizioni: non accertabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: non riscontrabile rete di distribuzione: non riscontrabile condizioni: non riscontrabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: presumibilmente alimentato a Metano rete di distribuzione: non accertabile diffusori: elementi radianti classici in metallo condizioni: non accertabili conformità: non è stato possibile

reperire alcun documento

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non determinabile
Note	Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare se l'impianto è a norma e non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Generatore di calore a gas abbinato ad elementi radianti in alluminio
Potenza nominale	presumibilmente 24 Kw
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non determinabile
Note	Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare se l'impianto è a norma e non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.

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
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	127,59	1,00	127,59
Balcone	sup lorda di pavimento	2,91	0,30	0,87
		130,50		128,46

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: 2-2016

Zona: Massa Centro

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 1500

Valore di mercato max (Euro/mq): 2200

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al punto **Negozio**

Il fabbricato oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliari, la prima è posta a piano terra con destinazione d'uso commerciale mentre la seconda è posta ai piani primo e secondo con destinazione d'uso residenziale, facenti parte di un modesto complesso immobiliare di antica formazione. Al piano terra si accede dalla corte comune posta sul retro o direttamente dalla pubblica strada mentre ai piani superiori, connessi tra loro a mezzo di scala interna, si accede attraverso la scala esterna posta nella corte comune sul retro. L'unità commerciale è attualmente composta da un vano principale ad uso negozio con retronegozio oltre servizio igienico e disimpegno mentre l'unità residenziale è composta da soggiorno con angolo cottura, camera con balcone, bagno e vano scala a piano primo e n. 2 camere a piano secondo. L'unità è sprovvista di posto auto esclusivo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari: [redacted]

Quota: 1/2

Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **71,63**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente in data precedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: presumibilmente 1978

ha un'altezza utile interna di circa 2,80 mt

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: scarso

Condizioni generali dell'immobile: La porzione commerciale internamente si presenta in buono stato mentre quella residenziale non risulta abitabile in quanto parzialmente interessata da un intervento di ristrutturazione non completato. Esternamente il fabbricato necessiterebbe di un intervento di manutenzione delle facciate in quanto durante il sopralluogo lo scrivente ha riscontrato il distacco degli strati di intonaco e finitura in diversi punti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni

tipologia: **presumibilmente massicciati di inerti**

materiale: **muratura** condizioni: **non riscontrabili**

Solai tipologia: **non riscontrabile** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **Metallo**
protezione: **In parte dotati di saracinesca in acciaio, in parte dotati di inferiata ed in parte nudi** materiale
protezione: **ferro** condizioni: **buone**

Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **Misti** condizioni: **buone**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **al momento non è possibile accertare l** condizioni: **non accertabili**

Pareti esterne materiale: **presumibilmente muratura portante mista in pietrame e mattoni pieni** coibentazione: **inesistente**
rivestimento: **finitura a civile** condizioni: **da ristrutturare**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in klinker** condizioni: **sufficienti**

Plafoni materiale: **stabilitura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **alluminio e vetro**
accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **piastrelle in ceramica**
condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **non riscontrabile al momento**
condizioni: **non riscontrabili al momento** conformità: **non è stato possibile reperire il certificato di conformità**

Fognatura tipologia: **non riscontrabile** rete di smaltimento: **non riscontrabile**
recapito: **non riscontrabile** ispezionabilità : **non riscontrabile** condizioni: **non riscontrabili**
conformità: **non è stato possibile reperire alcun documento**



Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **non riscontrabile** rete di distribuzione: **non riscontrabile** condizioni: **non riscontrabili** conformità: **non è stato possibile reperire alcun documento**

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	dato non determinabile
Note	Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare se l'impianto è a norma e non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

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
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo

viene computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per le siperfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Commerciale	sup lorda di pavimento	71,63	1,00	71,63
		71,63		71,63

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Massa Centro

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 1400

Valore di mercato max (Euro/mq): 2500

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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; Informazioni dirette agenzie immobiliari limitrofe; Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti per abitazione di tipo popolare €/mq 1'850,00

Attività commerciali €/mq 1'950,00.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione popolare. Abitazione di tipo popolare [A4]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015. Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

Destinaz.	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	127,59	Euro 1.600,00	Euro 204.144,00
Balcone	0,87	Euro 1.600,00	Euro 1.392,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 205.536,00
Valore Corpo			Euro 205.536,00
Valore Accessori			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 205.536,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 102.768,00

Negozi. Negozi, botteghe [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni



ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015. Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	71,63	Euro 1.900,00	Euro 136.097,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 136.097,00
Valore Corpo			Euro 136.097,00
Valore Accessori			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 136.097,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 68.048,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione popolare	Abitazione di tipo popolare [A4]	128,46	Euro 205.536,00	Euro 102.768,00
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	71,63	Euro 136.097,00	Euro 68.048,50

8. 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%)

€ 25.622,47

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 22.100,00: spettanti a [REDACTED] 50%

€ 11.050,00

Giudizio di comoda divisibilità: Sia l'immobile ad uso abitativo che l'immobile ad uso commerciale non risultano divisibili. L'esperto ritiene inoltre che non sia conveniente vendere separatamente i due immobili in quanto presentano difformità edilizie che devono necessariamente essere sanate congiuntamente. Da segnalare che il creditore precedente ha pignorato solo la quota indivisa dei beni pari ad 1/2 di proprietà indivisa della Sig.ra Musetti Paola, invece che l'intero. L'esperto stimatore ritiene probabile che la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che la quota pignorata dal creditore precedente venga venduta da sola sia sicuramente tale da far sì che l'eventuale vendita della quota indivisa avvenga ad un prezzo decisamente inferiore al suo valore calcolato come porzione dell'intero. La valutazione del deprezzamento in caso di vendita di una singola quota in virtù della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise non può essere stabilito neppure in modo empirico in particolar modo nel caso di beni indivisibili. In virtù di tale considerazioni il C.T.U. ha provveduto a sviluppare il rapporto di valutazione utilizzando il programma informatico indicato dal giudice (che calcola il valore della singola quota) ma riportando anche il valore dell'intero.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del diritto di 1/2 di piena proprietà sull'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (500/1000) € 134.144,03

Valore dell'esclusivo diritto di piena proprietà del lotto nello stato di "occupato" (1000/1000) € 268.288,06

(immobile commerciale occupato, residenziale libero)

Prezzo di vendita del diritto di 1/2 di piena proprietà del lotto nello stato di "occupato": € 134.100,00

(immobile commerciale occupato, residenziale libero)



Beni in **Massa (Massa Carrara)**
Località/Frazione **Marina di Massa**
via Casamicciola n. 69

Lotto: 002

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

Altro: Dall'ispezione della documentazione agli atti non si evince la presenza dell'estratto di mappa catastale. Il sottoscritto ha provveduto ad integrare tale documentazione.

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento Via Casamicciola.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Marina di Massa, via Casamicciola n. 69

Note: L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo di un complesso condominiale ubicato in località Marina di Massa (MS) Via Casamicciola n. 69

Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: [redacted]

Eventuali comproprietari:

[redacted]

Quota: 1/2

Tipologia del diritto: Piena proprietà

[redacted]

Quota: 1/1

Tipologia del diritto: diritto di abitazione

Note: Immobile gravato da diritto di abitazione a favore del coniuge superstite Sig. [redacted]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Dati Censuari:

Foglio 146, particella 316, subalterno 5, scheda catastale protocollo n° 3877 del 04/05/1965, indirizzo Via Casamicciola 69, piano 1°, comune Massa, categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, superficie 98 mq, rendita € 787,60

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Millesimi di proprietà di parti comuni: 81,43/1000

Confini: Sud: vano scale comuni Ovest: mappale 536 Nord: mappale 454

Note: Si precisa che la visura catastale non è allineata con la proprietà.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Esigua difformità della distribuzione degli spazi interni:

- 1) E' stata spostata la porta di accesso del locale cucina
- 2) Demolizione di tramezzatura presente nel bagno

Regolarizzabili mediante: Presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Descrizione delle opere da sanare: Diversa distribuzione degli spazi interni.

Predisposizione e presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 600,00

Oneri Totali: **€ 600,00**

Note sulla conformità catastale: la planimetria in atti non risulta conforme allo stato di fatto dell'immobile

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

SI - Vendita della quota indivisa

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'unità oggetto di stima, sorge nella frazione di Marina di Massa e dista circa 500 mt dal mare. Il litorale di Massa si estende su una superficie di circa 20 km² e, percorrendola da Sud verso Nord, comprende le seguenti località: Poveromo, Ronchi, Marina di Massa centro (da cui parte un pontile in muratura lungo circa 230 m), Bondano, Ricortola, Partaccia. Confina a Sud con la frazione Cinquale, appartenente al comune di Montignoso e a Nord con la frazione marittima analoga del comune di Carrara, Marina di Carrara. La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici plurifamiliari e attività commerciali. Il collegamento con il centro cittadino di Massa è assicurato da via Marina Vecchia/ Via S. Leonardo che dista circa 300 mt dal bene in oggetto. Gli immobili nella zona presentano un ottimo grado di commerciabilità.

Caratteristiche zona: semi centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni

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

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: nessun servizio ad alta tecnologia presente in zona.

Servizi offerti dalla zona: Servizi offerti nella media

Caratteristiche zone limitrofe: residenziale/commerciale

Importanti centri limitrofi: Versilia, Carrara, Massa, Lunigiana

Attrazioni paesaggistiche: Cave di Marmo di Carrara

Attrazioni storiche: Castello Malaspina

Principali collegamenti pubblici: Femata autobus poche centinaia di metri, Stazione ferroviaria di Massa 4,7 Km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Musetti Gino diritto di abitazione ed uso ai sensi dell'art. 540 c.c..

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.

04.0 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

04.0 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

04.0 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 18/08/2015 ai nn. 2733/0000 iscritto/trascritto a Massa in data 14/09/2015 ai nn. 7428/5447;

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/10/2016 ai nn. 2959/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 17/11/2016 ai nn. 10473/7599;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.



4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti* Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1.360,00 €

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 2.558,78 €.

Millesimi di proprietà: Millesimi di proprietà generale 81,43

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Attestato di prestazione energetica non reperibile

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [redacted] proprietario/i ante ventennio al **04/06/1999**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Dott. Paolo Pucci, in data 09/06/1976; trascritto a Massa, in data 23/06/1976, al n. 3029.

Note: Si fa presente che il coniuge Sig. [redacted] in data 24/06/1977 sceglieva il regime della separazione dei beni.

Titolare/Proprietario: [redacted] dal 04/06/1999 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; denuncia di successione presentata all'Ufficio del Reg. di Massa in data 7.12.1999. con Den. 14 Vol. 399, trascritta a Massa, in data 10/05/2001, al n. 2712 del Reg. Part. Note: Detta successione dovrà essere rettificata perché riporta come erede il coniuge Sig. [redacted] il quale con sentenza del Tribunale di Massa del 20/11/2003, Repertorio n. 4218, trascritta a Massa il 26/11/2003 al Reg. Part. n. 8321 è decaduto dal diritto di accettare l'eredità.

In data 28/07/2016 al Reg. Part. n. 5011 risulta la trascrizione dell'accettazione all'eredità, a seguito dell'atto giudiziario dal 20/07/2016 Repertorio n. 261/2016, a favore della Sig.ra [redacted] e contro la Sig.ra [redacted] per i diritti pari ad 1/2.



7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Licenza di costruzione n. 64/59 del 13/11/1965
 Abitabilità/agibilità in data 11/03/1966 al n. di prot. 29/66

7. Conformità edilizia:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- 1) spostamento della porta di accesso alla cucina
- 2) modifica del vano ad uso ripostiglio

Regolarizzabili mediante: Predisposizione e presentazione di pratica C.I.L.A. per opere già eseguite ai sensi dell'Art. 136 della Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014.

Descrizione delle opere da sanare: spostamento della porta di accesso alla cucina e modifica del vano ad uso ripostiglio, l'intervento non riguarda parti strutturali dell'edificio.

Predisposizione e presentazione pratica CILA per opere già eseguite. Gli importi di seguito cifrati sono da intendersi comprensivi di IVA.: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

7. Conformità urbanistica**frazione: Marina di Massa, via Casamicciola n. 69**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Zona di saturazione B/4
Norme tecniche di attuazione:	ART. 17 - ZONE DI SATURAZIONE Le zone di saturazione sono a destinazione prevalentemente residenziale. Vi sono ammessi uffici pubblici e privati, botteghe ed edifici commerciali, locali di spettacolo, autorimesse e alberghi; altre attività potranno essere ammesse qualora non rechino molestia alle abitazioni circostanti. Gli impianti per la lavorazione del marmo esistenti sono tollerati, sempreché abbiano caratteristiche di tipo artigianale non moleste. Gli altri impianti a carattere industriale esistenti nelle zone residenziali di saturazione dovranno essere trasferiti entro il termine di 10 (dieci) anni nelle zone appositamente prescritte dal P.R.G. qualora ne sia riconosciuta la necessità, o comunque la incompatibilità con la



residenza. In queste zone è consentita la costruzione o la demolizione per ricostruzione degli edifici compresi nei singoli lotti nei limiti degli indici di zona, sempreché tale indice sia inferiore a 3 mc/mq, nel caso invece sia superiore, valgono le prescrizioni dell' art. 3 delle presenti norme. È proibito costruire negli spazi interni degli isolati, le aree libere, convenientemente accentrate, dovranno prevedere spazi verdi collettivi per i bambini. In ogni caso dovrà essere previsto lo spazio occorrente al posteggio e alla rimessa delle autovetture, secondo le disposizioni di cui all' art. 10, lettera g. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici che hanno una volumetria superiore a quella dell' indice ammesso per la zona, potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall' ndice di zona: tale volume in nessun modo potrà superare del 20% il volume risultante dall' applicazione dell' indice di zona, fermo restando il rispetto delle altre zone e dei regolamenti vigenti. Allo scopo di realizzare piccoli ampliamenti per risanamento igienico o funzionale degli edifici esistenti, è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento di volume massimo di mc 20 per i fabbricati unifamiliari, purché tali ampliamenti rispettino le distanze dai confini fissate dal Codice Civile, e i distacchi tra fabbricati di cui al D.M. 2.4.1968, n° 1444. ART. 18 Il Piano Regolatore Generale prevede sei tipi di zone di saturazione con le seguenti caratteristiche: VEDASI TABELLA ART. 18 A PAGINA 19 NTA Dovrà essere rispettato il D.M. 2.4.1968, n.1444 art. 9, relativamente ai limiti di distanza fra edifici. Per le zone di saturazione B5 e B6, essendo l'indice di fabbricabilità superiore a tre, a norme dell' art. 17 della legge 6 Agosto 1967 n.765, non saranno concesse licenze edilizie se non previa formazione e approvazione di apposito Piano Regolatore Particolareggiato contenente la disposizione planivolumetrica degli edifici previsti, esteso alla zona di saturazione o quanto meno ad una parte organica di essa, compresa tra quattro strade. Fermo restando il dimensionamento globale derivante dall' applicazione degli indici di P.R.G., i P.P.E., possono prevedere comparti edificatori che comportino una distribuzione di volumi, riferita a ciascun intero settore, diversa da quella derivante

dall'applicazione dell' I.f.f. - Le aree pubbliche previste dal P.P.E. in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G., rientrano nel calcolo globale della volumetria computabile. È possibile in tali zone l'edificazione con indice inferiore a 3 mc/mq e purché esistano tutte le opere di urbanizzazione primaria e venga versata all'atto della concessione la quota per le opere di urbanizzazione e di costo di costruzione. Tali piani regolatori particolareggiati saranno redatti di norma dal Comune, ma potranno essere anche proposti dai privati riuniti in Consorzio come piani di comparto sempreché in essi siano rispettate integralmente le prescrizioni di P.R.G. Nelle zone di saturazione, prima del rilascio della concessione, i richiedenti dovranno versare al Comune la quota parte per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione, ai sensi della L.28/1/1977, n° 10. Nelle zone B3 comprese fra la Ferrovia, la Via del Papino, il limite delle zone collinari e montane, e il confine con il Comune di Montignoso, potranno essere realizzate costruzioni per uso Albergo o Pensione. In questi casi l' I.f.f. sarà 2 mc/mq, fermo restando ogni altro indice di utilizzazione. In tal caso dovrà essere redatto apposito atto d'obbligo con validità ventennale, con cui il concessionario assume per sé e suoi aventi causa l'impegno a non mutare la destinazione d' uso dell'edificio, e comunque, relativamente alla quota eccedente 1 mc/mq, a dare in locazione la parte da trasformarsi in abitazione a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune stesso.

Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città Compatta
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28. Interventi nella città compatta - Regime normativo di mantenimento urbanistico 1. La norma in oggetto riguarda i tessuti esistenti indicati nella Tavola QP.1 sub "Città compatta" (CC). In tali tessuti, sostanzialmente compiuti nella loro configurazione attuale, il RU disciplina gli interventi singoli e diffusi sul patrimonio edilizio esistente con il regime normativo di mantenimento urbanistico. 2. Finalità del regime normativo di Mantenimento urbanistico. Attraverso il

	regime normativo di mantenimento urbanistico il RU persegue l'obiettivo di mantenere sostanzialmente inalterate le caratteristiche dei tessuti interessati nei termini di seguito indicati. 3. Categorie d'intervento ammesse su edifici ed aree esclusivamente o prevalentemente residenziali. Sugli edifici residenziali esistenti e relative aree pertinenziali, sono ammesse le categorie di intervento con le ulteriori prescrizioni di seguito indicate: VEDASI TABELLA ART. 28 A PAGINA 31 NTA
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
Altro:	Zona sottoposta a vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico e Pericolosità Idraulica Elevata. Art. 146. Disposizioni per la tutela dal rischio idraulico nelle aree PIE 1. Nelle aree a pericolosità idraulica elevata (PIE) di cui all'Art. 60 del PS, in coerenza con le disposizioni di cui all'Art. 6 delle norme del PAI e con le disposizioni di cui al paragrafo 3.2.2.2 del regolamento DPGR n. 53R/2011, il RU specifica le seguenti prescrizioni: Opere e Infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico - Sono ammessi gli interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co. sulle opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico esistenti - Sono ammessi interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree; - Per ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio, qualora ammessi dal RU, non sono necessari interventi di messa in sicurezza. - E' ammessa la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi



di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino. - All'interno dei centri abitati è ammessa la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini. - Non è ammessa la realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche o loro parti in sottosuolo, ivi compresi nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici. Parcheggi - Sono da rispettare le disposizioni di cui al paragrafo 3.2.2.2, lettera b) del DPGR n. 53/R/2011. Interventi privati di nuova edificazione - Non sono ammessi interventi privati di nuova edificazione di qualsivoglia natura né in soprasuolo né interrati. Interventi sul patrimonio edilizio esistente - Sugli edifici esistenti posti a distanza minore o uguale a 10 metri di pertinenza di fiumi, fossi e canali inibita alle costruzioni dal RD n. 523/1909, nelle more della realizzazione delle opere per la messa in sicurezza o della necessaria Delocalizzazione, sono ammessi esclusivamente interventi di Ma.o., Ma.str.con possibilità di Frazionamento solo se ammesso dalle norme tecniche-geologiche, Dem., la sostituzione delle coperture in cemento amianto nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche. - Sugli edifici diversi da quelli del primo alinea sono ammessi gli interventi di Ma.o., Ma.str., Re/Co., Add.tipo a), Rist.cons.a, Rist.cons.b), Rist.ric.a), Rist.ric.b, Sost) purchè non comportino nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici comunque non interrati e tettoie senza tamponature laterali. Gli interventi di Add.tipo a), Rist.ric.a), Rist.ric.b, Sost. devono comprendere soluzioni tecniche e progettuali idonee alla messa in auto sicurezza dell'edificio, in coerenza con le prescrizioni delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU. Nel caso in cui gli interventi di cui sopra (esclusa la Ma.o.) riguardino box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo gli stessi sono

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
---------------------------------------------	----

ammessi subordinatamente alla messa in opera degli accorgimenti tecnici e/o tecnologici necessari alla riduzione del rischio secondo le prescrizioni delle Norme geologico tecniche di attuazione di cui all'Allegato B del RU - Sono consentiti interventi di ampliamento della superficie coperta mediante Add., Sost., nei limiti comunque fissati dal RU per i tessuti di appartenenza, nei seguenti casi: interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato, interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavoro, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico. - Per ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio, qualora ammessi dal RU, non sono necessari interventi di messa in sicurezza. - Non è ammessa la realizzazione di nuovi box, parcheggi o altri tipi di locali o volumi tecnici in sottosuolo. Interventi nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola - Sono ammessi le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili nei limiti fissati dal RU per le aree agricole e purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe. -E ammessa la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata nei limiti fissati dal RU, comunque fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq. Interventi sempre ammessi - Opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree. L'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.



Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Appartamento Via Casamicciola**

Diritti di proprietà in ragione di 1/2, gravati da diritto di abitazione a favore di Musetti Gino, oltre i diritti pro quota su tutti gli enti, spazi ed impianti da ritenersi comuni come per legge, uso e destinazione, su appartamento ad uso civile abitazione ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale di n. 5 piani fuori terra. Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento per civile abitazione di 5 vani catastali posto a piano primo composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio e n. 2 camere da letto.

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [redacted] **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [redacted]

Residenza: [redacted]

Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

[redacted]
Quota: 1/2

Tipologia del diritto: Piena Proprietà

[redacted]
Quota: 1/1

Tipologia del diritto: diritto di abitazione

Superficie complessiva di circa mq **99,68**

E' posto al piano: 1

L'edificio è stato costruito nel: presumibilmente 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: dato non riscontrabile al momento

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Stato generale di manutenzione del fabbricato sufficiente.

Si segnala la presenza di umidità nella camera da letto posta ad Est.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **c.a.** condizioni: **apparentemente sufficienti**

Fondazioni

tipologia: **travi rovescie o platea in calcestruzzo armato**
materiale: **c.a.** condizioni: **non riscontrabili**

Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: apparentemente sufficienti - Note: La presente descrizione è riferita alle scale condominiali interne
Solai	tipologia: presumibilmente in laterocemento condizioni: apparentemente sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: apparentemente sufficienti
Travi	materiale: c.a. condizioni: apparentemente sufficienti
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: da normalizzare
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: presumibilmente tamponatura in blocchi di laterizio leggeri su struttura in calcestruzzo armato coibentazione: non riscontrabile rivestimento: in parte dotate di finitura a civile ed in parte con mattoncini a vista condizioni: da normalizzare
Pavim. Esterna	materiale: piastrelle in klinker condizioni: da ristrutturare - Note: pavimentazione dei balconi e delle aree comuni esterne in piastrelle di klinker
Pavim. Interna	materiale: in parte in marmo ed in parte in piastrelle di ceramica o gres condizioni: buone
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno tamburato accessori: senza maniglione antipanico condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno - cucina materiale: piastrelle in ceramica o gres condizioni: buone

Scale	posizione: a rampe parallele rivestimento: marmo condizioni: sufficienti - Note: La presente descrizione è riferita alle scale condominiali
Impianti:	
Ascensore	tipologia: a fune condizioni: non riscontrabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento - Note: la presente descrizione è riferita all'impianto di sollevamento condominiale
Citofonico	tipologia: audio condizioni: non riscontrabili
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: non riscontrabili al momento conformità: non è stato possibile reperire il certificato di conformità
Fognatura	tipologia: non riscontrabile rete di smaltimento: non riscontrabile recapito: non riscontrabile ispezionabilità : non riscontrabile condizioni: non riscontrabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: non riscontrabile condizioni: non accertabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: non riscontrabile rete di distribuzione: non riscontrabile condizioni: non riscontrabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento
Telefonico	tipologia: sottotraccia centralino: assente condizioni: non riscontrabili
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: non accertabile diffusori: elementi radianti classici in metallo condizioni: non accertabili conformità: non è stato possibile reperire alcun documento

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non determinabile
Note	Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare se

	l'impianto è a norma e non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.
--	---------------------------------------------------------------------------------------

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Impianto di riscaldamento autonomo con generatore murale a gas metano
Potenza nominale	presumibilmente 24 Kw
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non determinabile
Note	Al momento del sopralluogo non è stato possibile determinare se l'impianto è a norma e non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità.

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
---------------------------------------------	----

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015 ed è il medesimo utilizzato nell'analisi dei termini di confronto. I vani principali ed accessori diretti sono calcolati al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) ad eccezione dei tratti confinanti con parti di uso comune o con altre unità immobiliari, nel qual caso sono considerate fino alla mezzeria fino ad uno spessore massimo di cm 25. Le terrazze di pertinenza vengono computate fino al confine della proprietà nella misura del 30% fino a mq. 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente i mq. 25. La superficie scoperta ad uso esclusivo viene computata nella misura del 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup lorda di pavimento	88,62	1,00	88,62
Balconi	sup lorda di pavimento	11,06	0,30	3,32
		99,68		91,94

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità Immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2016

Zona: Marina di Massa

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (Euro/mq): 2300

Valore di mercato max (Euro/mq): 3200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

08. 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: Informazioni dirette agenzie immobiliari limitrofe; Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti per civile abitazione €/mq 2'750,00.

8.3 Valutazione corpi:**Appartamento Via Casamicciola. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
 Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015. Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	88,62	Euro 2.800,00	Euro 248.136,00
Balconi	3,32	Euro 2.800,00	Euro 9.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 257.432,00
Valore Corpo			Euro 257.432,00
Valore Accessori			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 257.432,00
Valore complessivo diritto e quota			Euro 96.537,00*

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento Via Casamicciola	Abitazione di tipo civile [A2]	91,94	Euro 257.432,00	Euro 96.537,00*

*: Il valore di diritto e quota è stato determinato, tenendo conto della quota di possesso del debitore ½ e del diritto di abitazione (riduzione del 25%).

8. 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%)

€ 14.480,55

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 3.600,00: quota spettante a [redacted] 50%

€ 1.800,00

Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile facente parte del presente lotto risulta indivisibile. Da segnalare che il creditore procedente ha pignorato solo la quota indivisa dei beni pari ad 1/2 di proprietà indivisa della [redacted] invece che l'intero. L'esperto stimatore ritiene probabile che la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che la quota pignorata dal creditore procedente venga venduta da sola sia sicuramente tale da far sì che l'eventuale vendita della quota indivisa avvenga ad un prezzo decisamente inferiore al suo valore calcolato come porzione dell'intero. La valutazione del deprezzamento in caso di vendita di una singola quota in virtù della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise non può essere stabilito neppure in modo empirico in particolare modo nel caso di beni indivisibili. In virtù di tale considerazione il C.T.U. ha provveduto a sviluppare il rapporto di valutazione utilizzando il programma informatico indicato dal giudice (che calcola il valore della singola quota) ma riportando anche il valore dell'intero.

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del diritto di 1/2 di piena proprietà sull'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: (500/1000)

€ 80.256,45

Valore dell'esclusivo diritto di piena proprietà del lotto nello stato di "occupato" (1000/1000)

€ 160.512,90

Prezzo di vendita del diritto di 1/2 di piena proprietà del lotto nello stato di "occupato":

€ 80.250,00

Allegati

1) Nota trascrizione denuncia di successione

LOTTO 01

- 2) Documentazione fotografica
- 3) Estratto di mappa
- 4) Visura catastale
- 5) Planimetria catastale
- 6) Contratto di locazione commerciale (Negozio)
- 7) Pratica edilizia
- 8) Visura ipotecaria

LOTTO 02

- 9) Documentazione fotografica
- 10) Estratto di mappa
- 11) Visura catastale
- 12) Planimetria catastale
- 13) Situazione condominiale
- 14) Concessione edilizia e abitabilità
- 15) Visura ipotecaria

16) Attestazione invio perizia debitore/comproprietari e creditore

Data generazione:

02-09-2017

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti



Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **XXXXXXXXXX**

contro: **XXXXXXXXXX**

N° Gen. Rep. **XXXXXXXXXXXXXX**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

Custode Giudiziario: **Annalisa Nicolai**

**Aggiornamento
perizia estimativa**

Esperto alla stima: **Geometra Alessio Alberti**

Codice fiscale: **LBRLSS87T15F023T**

Studio in: **Via Silcia 153 - 54100 Marina di Massa**

Telefono: **366 6297707**

Email: **geometraalbertainalessio@gmail.com**

Pec: **alessio.alberti@geopec.it**

PREMESSA

L'ill.mo Dott. G. Maddaleni, disponeva al sottoscritto, in merito all'esecuzione immobiliare in epigrafe quanto segue:

"provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra; verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente. Dispone altresì che invii 30 giorni prima della udienza copia aggiornata della relazione di stima comprendente la stima dell'intero bene; dispone che il deposito della relazione in cancelleria avvenga 5 giorni prima dell'udienza; concede termine alle parti sino all'udienza per il deposito di note alla relazione."

1. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla perizia estimativa redatta in data 02.09.2017 sui beni ricadenti in procedura gravavano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

LOTTO 1

DATI CATASTALI: Comune di Massa, foglio 68, mappale 157, subalterni 1,2,3

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CARRARA contro xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: L. 200000000; Importo capitale: L. 117.634.727 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 28/04/1995 ai nn. 3333/471 ;

Note: Ipoteca non rinnovata, e pertanto estinta ai sensi degli articoli 2847 e 2878 n. 2 del Codice Civile.

- Ipoteca giudiziale attiva; A favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; Importo ipoteca: € 180000; Importo capitale: € 139980.40 ; A rogito di Tribunale di Massa in data 16/12/2011 ai nn. 442/2011; Iscritto/trascritto a Massa in data 23/12/2011 ai nn. 11951/1755

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 18/08/2015 ai nn. 2733 iscritto/trascritto a Massa in data 14/09/2015 ai nn. 7428/5447;

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/10/2016 ai nn. 2959/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 17/11/2016 ai nn. 10473/7599;

LOTTO 2

DATI CATASTALI: Comune di Massa, foglio 146, mappale 316, subalterno 5

ISCRIZIONI:

Nessuna

PIGNORAMENTI:

- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 18/08/2015 ai nn. 2733 iscritto/trascritto a Massa in data 14/09/2015 ai nn. 7428/5447;
- Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxx; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di Tribunale di Massa in data 21/10/2016 ai nn. 2959/2016 iscritto/trascritto a Massa in data 17/11/2016 ai nn. 10473/7599;

In data 02.02.2018, il sottoscritto si recava presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale di Massa Carrara, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per aggiornare l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ricadenti sui comproprietari, relativamente ai beni oggetto di pignoramento;

Dalle verifiche effettuate oltre le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sopra menzionate ricade sui beni in oggetto la seguente trascrizione:

- Trascrizione a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; Domanda Giudiziale - Divisione Giudiziale; Pubblico Ufficiale Tribunale di Massa rep. 5936/2017 del 09/11/2017; Trascritta a Massa Carrara in data 01/02/2018 ai nn. 859/667 (vedi allegato).

2. STIMA DELL'INTERO BENE

LOTTO 1

Il fabbricato oggetto di pignoramento è costituito da due unità immobiliari, la prima è posta a piano terra con destinazione d'uso commerciale mentre la seconda è posta ai piani primo e secondo con destinazione d'uso residenziale, facenti parte di un modesto complesso immobiliare di antica formazione. Al piano terra si accede dalla corte comune posta sul retro o direttamente dalla pubblica strada mentre ai piani superiori, connessi tra loro a mezzo di scala interna, si accede attraverso la scala esterna posta nella corte comune sul retro. L'unità commerciale è attualmente composta da un vano principale ad uso negozio con retronegozio oltre servizio igienico e disimpegno mentre l'unità residenziale è composta da soggiorno con angolo cottura, camera con balcone, bagno e vano scala a piano primo e n. 2 camere a piano secondo. L'unità è sprovvista di posto auto esclusivo.

DATI CATASTALI: Comune di Massa, foglio 68, mappale 157, subalterni 1,2,3

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è

stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

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: Informazioni dirette agenzie immobiliari limitrofe; Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti per abitazione di tipo popolare €/mq 1'850,00

Attività commerciali €/mq 1'950,00.

Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone simili, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015. Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

Destinaz.	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	127,59	Euro 1.600,00	Euro 204.144,00
Balcone	0,87	Euro 1.600,00	Euro 1.392,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 205.536,00
Valore Corpo			Euro 205.536,00
Valore Accessori			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 205.536,00

<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Commerciale	71,63	Euro 1.900,00	Euro 136.097,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	Euro 136.097,00
Valore Corpo	Euro 136.097,00
Valore Accessori	Euro 0,00
Valore complessivo intero	Euro 136.097,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Valore complessivo intero</i>
Abitazione popolare	Abitazione di tipo popolare [A4]	128,46	Euro 205.536,00
Negozi	Negozi, botteghe [C1]	71,63	Euro 136.097,00

8. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 51.244,95

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale;

€ 22.100,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'esclusivo diritto di piena proprietà del lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 268.288,05

Valore dell'esclusivo diritto di piena proprietà del lotto nello stato di "occupato"

€ 268.000,00 arrot.

LOTTO 2

Il bene oggetto di pignoramento, posto in località Marina di Massa (MS) via Casamicciola n° 69, è costituito da un appartamento per civile abitazione di 5 vani catastali posto a piano primo, facente parte di un complesso condominiale di maggior mole composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, piccolo ripostiglio e n. 2 camere da letto. Il bene è gravato dal diritto di abitazione a favore del Sig. xxxxxxxxxxxxxxx.

DATI CATASTALI: Comune di Massa, foglio 146, mappale 316, subalterno 5

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti con zone urbane, opere di urbanizzazione, aree a verde, rumorosità della zona, ecc.) ed intrinseche (tipologia dell'immobile, superficie, disposizione dei locali, luminosità degli ambienti, orientamento ecc.) e con l'andamento del mercato locale.

Successivamente è stato determinato il prezzo di beni simili a quello da stimare, riferito al parametro tecnico del mq di superficie. Stabilito il valore di mercato unitario è stato ricavato il valore incognito che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, in regime di libera contrattazione, che necessariamente subirà degli opportuni aggiustamenti per riportarlo alla condizione della vendita giudiziaria.

8 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: Informazioni dirette agenzie immobiliari limitrofe; Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);
Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Appartamenti per civile abitazione €/mq 2'750,00.

Valutazione corpi:

Appartamento Via Casamicciola. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)
Per la ricerca del più probabile valore di mercato, il CTU ha proceduto ad una stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati in zone similari, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa detta stima è il valore medio a metro quadrato, adottato principalmente per gli edifici a carattere residenziale. La superficie di riferimento è la superficie commerciale dell'immobile, nel rispetto del D.L. 83/2015. Il valore medio unitario è stato stabilito da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, paragonate con valori riferiti da personale valutatore dell'amministrazione finanziaria, ed in ultimo con un raffronto con le tabelle OMI.

<i>Destinaz.</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	88,62	Euro 2.800,00	Euro 248.136,00
Balconi	3,32	Euro 2.800,00	Euro 9.296,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			Euro 257.432,00
Valore Corpo			Euro 257.432,00
Valore Accessori			Euro 0,00
Valore complessivo intero			Euro 257.432,00
Valore complessivo diritto			€ 193.074,00*

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto</i>
Appartamento Via Casamicciola	Abitazione di tipo civile [A2]	91,94	Euro 257.432,00	Euro 193.074,00*

*: Il valore di diritto è stato determinato, tenendo conto del diritto di abitazione (riduzione del 25%).

8. 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%)

€ 28.961,10

Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 3.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore del diritto di piena proprietà sull'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 160.512,90

Prezzo di vendita del diritto di piena proprietà del lotto nello stato di "occupato":

€ 160.000,00 arrot.

Allegati

- 1) Visure ipotecarie
- 2) Trascrizione giudizio di divisione
- 3) Attestazione invio perizia debitore/comproprietario e creditore

Data generazione:
03-02-2018

L'Esperto alla stima
Geometra Alessio Alberti

TRIBUNALE DI MASSA
sezione civile
Nel giudizio di divisione endoesecutivo n. XXXXXXXXXXXX

promossa da
XXXXXXXXXXXXXX

contro
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX

OGGETTO: Calcolo valore affrancazione livello/enfiteusi

- **PREMESSA**

Il sottoscritto, Geom. Alberti Alessio, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Massa Carrara (MS) al n° 1260, con studio professionale in Marina di Massa (MS) Via Silcia n. 153, nominato C.T.U. dalla S.V. Ill.mo, Dr. Alessandro Pellegrini, in data 14 dicembre 2018, per calcolare il valore dell'affrancazione/livello gravante su parte degli immobili oggetto di procedura.

- **DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Premesso che gli immobili siti in Massa, Loc. Capaccola, Via dei Colli 12 e catastalmente censiti al Fg 68, Mapp. 157, Sub 1, 2 e 3; risultano gravati di livello a favore di:

- XXXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXX
- XXXXXXXXXXX

Premesso inoltre, che i sopracitati aventi diritto sugli immobili, catastalmente, non hanno identificato la quota di livello spettante sugli immobili. Il sottoscritto, ha ritenuto doveroso, per quantificare le quote di livello spettanti a ciascuno, eseguire le necessarie ricerche presso la conservatoria dei registri immobiliare;

La ricerca si è rilevata molto complessa. Sono stati visionati più titoli/note di trascrizione (N? 5 successioni, N? 5 atti notarili e svariate ricerche sui registri nominativi). Nonostante il cospicuo tempo impiegato in diverse giornate, da tutti gli atti visionati, non risulta possibile quantificare le quote di livello spettanti a ciascun titolare.

Infatti, in tutti gli atti trascritti, aventi per oggetto il trasferimento degli immobili pignorati, non viene mai specificata la quota spettante ai concedenti, anzi negli atti non vengono neppure menzionati tutti i livellari (ne citano solitamente due seguiti dalla formula "ed altri").

In seguito alla rovinosa ricerca delle quote, il sottoscritto ha deciso di recarsi presso la Curia Vescovile di Massa Carrara, per valutare la possibilità ed il costo per la cancellazione del livello.

Mi recavo quindi da [REDACTED] sacerdote che si occupa dei beni appartenenti alla chiesa;

[REDACTED]

Dopo aver spiegato le nostre necessità (affrancare il livello) e la problematica riscontrata sulla quantificazione della quota, il pastore valutava verbalmente l'importo da corrispondere alla curia vescovile in \ 10.000,00 (diecimila), complessivo per i tre immobili.

Infine, mi recavo presso lo Studio Notarile della Dott.sa Beatrice Davini Bertaccini, per chiedere un preventivo relativo all'atto di Affrancazione; tale preventivo mi veniva recapitato per e-mail, ed ammontava ad \ 2.600,00 (duemilaseicento).

Nell'atto di affrancazione, oltre all'eliminazione del diritto del concedente della parrocchia, verrà inserita la nota "il livello non viene più corrisposto dal proprietario e suoi aventi causa da più di 20 anni" in tale maniera saranno eliminati dagli intestatari anche i rimanenti concedenti.

All'atto notarile sarà necessario allegare tre Attestati di Certificazione Energetica (uno per ogni immobile), per una spesa complessiva di circa 600 \.

In conclusione, la spesa complessiva per l'affrancazione di livello ammonta ad \ 13.200,00 (tredicimiladuecento), oltre eventuali altre spese tecniche.

Massa, 19/02/2019

Geom. Alberti Alessio