
Tribunale di Massa
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Omissis**

contro: **Omissis**

N.R.G. E.I. 54/2018
data udienza: **27 febbraio 2019**

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

Custode Giudiziario: **Dott. Massimiliano Tognelli**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Con Omissione dei dati personali
Lotto 1 - Appartamento in Massa Centro.
Lotto 2 - Fondo commerciale (Negozio) al P.T.- Loc. Zecca.

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

INDICE SINTETICO

Lotto: 1 - Appartamento in Massa Centro

BENE: Via Angelini, 3 int.6 - Massa (MS) - 54100

1 DATI CATASTALI

Corpo: A-Appartamento in Massa Centro
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
foglio **79**,
particella **220**,
subalterno **13**,
scheda catastale **Prot. 1035 del 18/02/1963**,
indirizzo Via Simon Musico, *(attualmente via Angelini)*
piano **4**,
comune Massa,
categoria **A/2**,
classe **4**,
consistenza **6,5 vani**,
superficie **112 mq**,
rendita **€ 872,81**

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: A-Appartamento in Massa Centro
Possesso: Libero

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: A-Appartamento in Massa Centro
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO
(Trattasi di quarto e quinto piano senza ascensore)

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: A-Appartamento in Massa Centro
Creditori Iscritti: Omissis

5 COMPROPRIETARI

Corpo: A-Appartamento in Massa Centro
Comproprietari: Nessuno

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: A-Appartamento in Massa Centro
Continuità delle trascrizioni: SI

7 PREZZO

Prezzo da libero: € 202.252,00

Lotto: 2 - Fondo commerciale (Negozio) al P.T.- Loc. Zecca

BENE: Via Antonio Meucci, 22 - Località la Zecca - Massa (MS) - 54100

1 DATI CATASTALI

Corpo: Proprietà superficiaria di fondo ad uso commerciale
Categoria: Negozi, botteghe [C1]
foglio 94,
particella 333,
subalterno 7,
scheda catastale 2134 del 21/09/1988,
indirizzo Via Meucci,
piano s1-T,
comune Massa,
categoria C/1,
classe 9,
consistenza 74 Mq,
superficie 86 Mq,
rendita € 2331,29.

2 STATO DI POSSESSO

Corpo: Proprietà superficiaria di fondo ad uso commerciale
Possesso: Occupato senza alcun titolo da Omissis di Omissis (Negozio di modellismo).

3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

Corpo: Proprietà superficiaria di fondo ad uso commerciale
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Sì
(Accessibile solo il piano terra)

4 CREDITORI ISCRITTI

Corpo: Proprietà superficiaria di fondo ad uso commerciale
Creditori Iscritti: Omissis, Omissis, Omissis.

5 COMPROPRIETARI

Corpo: Proprietà superficiaria di fondo ad uso commerciale
Regime Patrimoniale: Separazione dei beni
Comproprietari: Comune di Massa proprietà per l'area

6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Corpo: Proprietà superficiaria di fondo ad uso commerciale
Continuità delle trascrizioni: Sì

7 PREZZO

Prezzo da libero della proprietà superficiaria: € 49.437,70

Lotto: 1 - Appartamento in Massa Centro

Beni in Massa (MS)
Località: Centro di Massa
Via Angelini, 3 interno 6

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A-Appartamento in Massa Centro.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Centro, Via Angelini, 3 interno 6

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: Omissis, [REDACTED]

Proprietà per 1000/1000,

foglio 79,

particella 220,

subalterno 13,

scheda catastale Prot. 1035 del 18/02/1963,

indirizzo Via Simon Musico ,

piano 4,

comune Massa,

categoria A/2,

classe 4,

consistenza 6,5 vani,

superficie 112 mq,

rendita € 872,81

Millesimi di proprietà di parti comuni: 114/1000

Confini: Aria su Largo Matteotti e su via Angelini, subalterno 12, vano scale, s.s.a..

Quota e tipologia del diritto

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

Residenza: [REDACTED]

Stato Civile: Coniugato in separaz.

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 09-07-2000.

Ulteriori info sul debitore: Coniugato in regime della separazione dei beni con la Sig.ra Omissis.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

1. Alla voce indirizzo della visura catastale, non è indicato il piano quinto (invece correttamente rappresentato nella planimetria catastale);
2. Nella visura è ancora indicato il vecchio indirizzo Via Simon Musico (anno dell'accatastamento 1963), oggi Via Armando Angelini.

Regolarizzabili mediante: Presentazione istanza a rettifica dell'indirizzo e del piano.

Presentazione istanza catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale è conforme allo stato di fatto

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

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di appartamento al piano quarto con terrazza di copertura soprastante, facente parte di una piccola palazzina che affaccia direttamente su Largo Matteotti, in pieno centro a Massa, a pochi passi sia dal Palazzo civico che da piazza Aranci.

Zona trafficata ed abbastanza rumorosa nelle ore diurne, con possibilità di parcheggio a pagamento durante il giorno e libero nelle ore notturne, viabilità libera non soggetta a limitazioni tipo Z.T.L.

Nelle vicinanze sono presenti scuole elementari, scuole medie e superiori, in particolare nell'edificio di fronte lato Viareggio è presente l'Istituto Statale D'arte "Felice Palma".

Il piano terra del condominio è occupato da piccole attività commerciali di vendita al dettaglio tipo ortofrutta, abbigliamento etc.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: centro storico-residenziale a traffico scorrevole con parcheggi con parchimetro ore diurne.

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

Servizi offerti dalla zona: Servizio bus navetta, raccolta differenziata.

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale.

Importanti centri limitrofi: Centro di Massa, Pietrasanta (11 Km), Carrara (7 Km), Forte dei Marmi (11 Km).

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, litorale marino, cave di marmo.

Attrazioni storiche: centro storico di Massa, Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Autobus sotto casa, Stazione ferroviaria di Massa Centro 1,5 Km, Casello autostradale di Massa 3 km.

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nonostante il bene risulti libero e non abitato, nel certificato di residenza (estratto dal Comune di Massa in data 18 settembre 2018 -allegato n. 12), risulta che l'esecutato risiede nell'abitazione oggetto di stima insieme alla moglie.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna

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

Nessuna

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Omissis contro Omissis; Derivante da: Atto giudiziario rep 539/2017;

iscritta a Massa in data 15/06/2017 al reg. part.n.716, reg. gen.n.5223

Importo capitale: € 80.299,90

Importo ipoteca: € 124.670,91

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis;

Derivante da: Atto esecutivo di Pignoramento;

A rogito di Tribunale di Massa in data 09/04/2018 ai nn. 985

trascritto a Massa in data 26/04/2018 al reg. part.n. 2714 reg. gen.n.3528

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale

(informazioni reperite dal C.T.U. direttamente dall'amministratore di condominio-allegato n. 11):

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 970,11

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: €uro 251,81 del consuntivo 2017.

Millesimi di proprietà: 114/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO, trattasi di quarto e quinto piano senza ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Come riferito da Annalisa Gasperini, in qualità di amministratore del "Condominio Mariano", nella nota del 3 novembre 2018 (allegato n.11), metà del lastrico solare che fa da tetto a tutto il condominio è ad uso del condominio stesso (porzione lato monti). La rimanente porzione di lastrico solare lato mare è di proprietà esclusiva dell'esecutato ed oggetto della presente procedura.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Come riferito dall'amministratore, il condominio ha due cause in corso.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Proprietari ante ventennio fino al 23/01/1998

Omissis e Omissis, coniugi in regime di comunione legale dei beni,

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Gio Batta Ricci, stipulato in data 08/11/1979, ai nn. 268.630/16941;

registrato a Massa, in data 26/11/1979, al n. 1744

trascritto a Massa, in data 05/12/1979, al n. 5683 di formalità

Omissi [redacted]

In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Pallottino Domenico, stipulato in data 23/01/1998, rep.n. 616, racc. n. 33 (allegato n.10) registrato a Massa, in data 11/02/1998, al n. 162 mod. 1V trascritto a Massa, in data 27/01/1998, reg.gen.n. 638 reg.part.n. 468

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le seguenti pratiche edilizie riguardano lavori di carattere condominiale svolti sulle parti comuni:

1

Numero pratica: **Denuncia Di Inizio Attivita' (D.I.A.) N. 53770/2004**

Intestazione: **Condominio Mariano**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: **Manutenzione straordinaria da eseguirsi sulla porzione lato monti del lastrico solare condominiale.**

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

Presentazione in data 17/02/2004 al n. di prot. 7553

Rilascio in data 09/03/2004 al n. di prot. 53770

NOTE: In data 09 settembre 2004 prot. 42212 è stato depositato da parte del progettista il **Certificato di collaudo** attestante l'ultimazione dei lavori e la **conformità** degli stessi al progetto presentato.

2

Numero pratica: **Denuncia Di Inizio Attivita' (D.I.A.) N. 58064/2006**

Intestazione [redacted]

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: **Manutenzione straordinaria da eseguirsi sulle parti esterne condominiali.**

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

Presentazione in data 07/11/2006 al n. di prot. 50906

Rilascio in data 21/11/2006 al n. di prot. 58064

NOTE: Alla D.I.A. 58064/2006 ha fatto seguito la variante in corso d'opera D.I.A. 59312 rilasciata dal Comune di Massa il 11/09/2007

In data 23 ottobre 2009 prot. 57947 è stata depositata dall'amministratore di condominio (all'epoca Rag. [redacted] la **comunicazione di fine lavori** nella quale gli stessi si dichiaravano ultimati in data 25/09/2009. Lo stesso giorno con prot. 57948 è stato protocollato, da parte del progettista, anche il **certificato di collaudo** attestante l'ultimazione dei lavori e la **conformità** degli stessi al progetto presentato.

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

Note sulla conformità edilizia:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte anche l'appartamento pignorato, è stata iniziata ed ultimata anteriormente al 1° settembre 1967.

A seguito della richiesta di accesso agli atti urbanistici inoltrata dal C.T.U., il Comune di Massa riferisce che **dopo varie ricerche negli archivi dell'Ente non sono state reperite pratiche riferite alla richiesta in questione.**

Si allega:

- La richiesta di accesso alle pratiche edilizie Prot. 65035 del 25/10/2018, inoltrata dallo scrivente C.T.U., in cui si richiedeva l'accesso alle pratiche per gli anni dal 1950 al 1965, relative al fabbricato realizzato dalla [redacted] sito in [redacted]
- Risposta del Comune di Massa a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo p.e.c. del C.T.U.

(allegato n.9).

Ulteriori considerazioni del C.T.U.:

In merito alla conformità edilizia, per quanto si è potuto accertare, si riassume che l'unica planimetria reperita, riferita all'unità immobiliare in questione, è quella **catastale** depositata il **18 febbraio 1963** al prot. n. **1035**, tutt'ora in atti e ancora oggi **conforme allo stato di fatto** (allegato n. 3).

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Modificate a seguito della approvazione della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n. 10603 del 20.10.80, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione
Zona omogenea:	Saturazione "B6" soggetto a P.P.E.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 17 e Art. 18
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	C.C. n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Città Compatta - U.T.O.E. n.4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 28
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Zona ricadente a rischio idraulico Area soggetta a vincoli: P.I.M.E. e P.I.E.

Note sulla conformità:

Nessuna informazione da aggiungere.

Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] - Appartamento in Massa Centro

Appartamento di civile abitazione posto al **quarto piano SENZA ASCENSORE** con **annessa soprastante terrazza di copertura e vano ripostiglio**, sito in Massa Centro con accesso da civico 3 interno 6 di via Angelini angolo Largo Matteotti.

L'appartamento è libero su tre lati, si affaccia direttamente su Largo Matteotti ed è composto da (vedi tavola 1 - planimetria dello stato di fatto redatta dal C.T.U.):

- Ingresso/disimpegno (mq.10,50),
- cucina (mq.8,30),
- tinello (mq.12,00),
- ripostiglio (mq.2,90),
- servizio igienico (mq.3,80),
- sala (mq.19,00)
- due camere (di mq.14,35 e mq. 16,40).

Al piano soprastante, in corrispondenza dell'appartamento ed accessibile unicamente dalla scala condominiale, si trova l'ampia terrazza di proprietà, totalmente pavimentata, avente una superficie di circa mq.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare (con omissione dati personali) - n. 54 / 2018
91,0 oltre ad un vano ripostiglio di mq. 4,30 nel quale è collocata la caldaia.

L'appartamento risulta libero da persone e sgombero da mobilia, in sufficiente stato di manutenzione e recentemente ritinteggiato.

Gli Impianti tecnologici e le rifiniture non di lusso sono quelle tipiche degli anni 1950/60, risalenti appunto all'epoca della costruzione. Gli Impianti sono datati e non conformi alla normativa vigente.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis- Piena proprietà Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: [REDACTED] Stato Civile: Coniugato in separaz.

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni.

Data Matrimonio: 09-07-2000.

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime della separazione dei beni con la Sig.ra Omissis (allegato estratto di matrimonio – allegato n.12).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **204,60**

E' posto al piano: **4° e 5° senza ascensore**

L'edificio è stato costruito nel: **1963 circa**

ha un'altezza utile interna di circa **mt. 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: Palazzina in buone condizioni, posta in zona centrale, formata da cinque piani senza ascensore, libera su tre lati e composta da:

5 negozi al piano terra,

2 abitazioni al piano primo;

1 abitazione ed 1 studio privato al piano secondo;

3 abitazioni al piano terzo (di cui due sviluppate anche al piano quarto);

1 abitazione al piano quarto (oggetto della presente procedura);

il tutto per un totale di: 5 negozi, 1 studio privato e 7 abitazioni.

La struttura del condominio è a pianta rettangolare con vano scala centrale condominiale, dal quale si accede ai singoli appartamenti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

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

Copertura
tipologia: **a terrazzo**
materiale: **laterocemento**
condizioni: **sufficienti**

Note:

Nel **2004**, sulla terrazza sono stati svolti dei lavori di **demolizione e rifacimento della pavimentazione** ed impermeabilizzazione della soletta.

Ad oggi si riscontrano delle imperfezioni sulla pavimentazione della terrazza pignorata in prossimità di alcune sigillature tra mattonelle. A perimetro della pavimentazione non è stato realizzato il battiscopa e questa mancanza comporta un maggior deterioramento nel tempo,

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare (con omissione dati personali) - n. 54 / 2018
dovuto all'umidità di risalita, sia dell'intonaco che della pitturazione
del parapetto in muratura.

Strutture verticali materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno**
protezione: **tapparelle**
materiale protezione: **plastica**
condizioni: **sufficienti**

Infissi interni tipologia: **a battente**
materiale: **legno tamburato**
condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna materiale: **clinker**
condizioni: **sufficienti** con qualche imperfezione nelle sigillature dei giunti.
Note: Pavimentazione della terrazza al piano quinto. La pavimentazione è stata completamente ristrutturata nell'anno 2004.

Pavim. Interna materiale: **piastrelle graniglia**
condizioni: **da ristrutturare**
Note: Pavimentazione originale e tipica dell'epoca della costruzione anni 1950/1960

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente**
materiale: **legno massello**
accessori: **senza maniglione antipanico**
condizioni: **buone**

Scale condominiali posizione: **a rampe parallele**
rivestimento: **marmo**
condizioni: **buone**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V**
condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **non a norma**
Note: Impianto originale risalente all'epoca della costruzione

Idrico tipologia: **sottotraccia**
rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**
condizioni: **da ristrutturare**
conformità: **non a norma**
Note: Impianto originario risalente all'epoca della costruzione

Termico

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare (con omissione dati personali) - n. 54 / 2018

tipologia: **autonomo**

alimentazione: **metano**

rete di distribuzione: **tubi in ferro**

diffusori: **termosifoni in alluminio**

condizioni: **da ristrutturare**

conformità: **non a norma**

Note: Impianto originario risalente all'epoca della costruzione.

La caldaia è posizionata all'interno del ripostiglio al piano quinto.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Realizzato all'epoca della costruzione (anni 1950/60)
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo tipo tradizionale con caldaia e termosifoni
Stato impianto	al momento del sopralluogo non funzionante
Epoca di realizzazione/adeguamento	Informazioni non reperite

Condizionamento e climatizzazione:

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

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata).

Il valore è ricavato sulla base del solo valore venale o di mercato, risultato dalla media comparativa basata sulla scorta dei prezzi medi di mercato correnti, concretamente realizzabili per gli immobili con caratteristiche

simili a quello in esame, risultante da indagini svolte presso gli uffici finanziari, l'osservatorio del mercato immobiliare, nonché a conoscenze specifiche che il sottoscritto ha nel settore.

La superficie presa in considerazione, ai fini del calcolo e secondo la consuetudine locale, è al lordo dei muri perimetrali comprendente, oltre l'area netta locativa, la superficie occupata sia dai muri perimetrali che dai tramezzi e dagli accessori conteggiati al 50%.

L'ampia terrazza al piano quinto, per le sue caratteristiche verrà conteggiata al 40%.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano 4°-appart. civile abitazione	superf. esterna lorda	105,00	1,00	105,00
Piano 4°-balcone	superf. esterna lorda	3,60	0,50	1,80
Piano 5°-Ripostiglio	superf. esterna lorda	5,00	0,50	2,50
Piano 5°-Terrazza	superf. esterna lorda	91,00	0,40	36,40
		204,60		145,70

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: 1-2018

Zona: Massa-Centro Città

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.550,00

Valore di mercato max (€/mq): 2.300,00

Accessori

A-Appartamento in Massa Centro

1. Lastrico solare condominiale Ubicazione: 5° piano senza ascensore
 Composto da lastrico solare pavimentato
 Sviluppa una superficie complessiva di 70 mq circa
 Destinazione urbanistica: lastrico solare
 Valore a corpo: € 5.000,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Massa ;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa;

Uffici del registro di Massa;

Ufficio tecnico di Massa;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Residenziale: 1.900,00.

8.3 Valutazione corpi:

A-Appartamento in Massa Centro. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Lastrico solare condominiale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 233.120,00.

Rapporto di stima Esecuzione Immobiliare (con omissione dati personali) - n. 54 / 2018

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Piano 4° Appartam. civ abitazione	105,00	€ 1.600,00	€ 168.000,00
Piano 4°-balcone	1,80	€ 1.600,00	€ 2.880,00
Piano 5°-Ripostiglio	2,50	€ 1.600,00	€ 4.000,00
Piano 5°-Terrazza	36,40	€ 1.600,00	€ 58.240,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 233.120,00
Valore corpo			€ 233.120,00
Valore Accessori			€ 5.000,00
Valore complessivo intero			€ 238.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 238.120,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento in Massa Centro	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Lastrico solare condominiale	145,70	€ 238.120,00	€ 238.120,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del **15%**, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) € 35.718,00

Spese tecniche di regolarizzaz. urbanistica e/o catastale: € 150,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non è divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.252,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 202.252,00

8.6 Regime fiscale della vendita

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

Possibilità di acquisto agevolazione "prima casa".

Lotto: 2 – Proprietà superficiaria di Fondo commerciale al Piano Terra

Beni in Massa (MS)
Località la Zecca
Via Antonio Meucci, 22/b

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

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: **Proprietà superficiaria di fondo ad uso commerciale (negozi).**

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Località la Zecca, Via Antonio Meucci, 22/b

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

- Omissis [redacted] proprietà superficiaria per 1000/1000;
- Comune di Massa - proprietà per l'area.

Dati di identificazione catastale:

foglio 94,
particella 333,
subalterno 7,
scheda catastale 2134 del 21/09/1988,
indirizzo Via Meucci,
piano s1-T,
comune Massa,
categoria C/1,
classe 9,
consistenza 74 Mq,
superficie 86 Mq,
rendita € 2.331,29

Millesimi di proprietà di parti comuni: 49,415/1000

Confini: il piano terra confina con sub. 6, sub. 8 e area esterna condominiale; il piano Interrato confina con corridoio condominiale, parete contro terra e sub. 8.

Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis - Altro: Proprietà superficiaria

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza [redacted]

Stato Civile: Coniugato in separaz.

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 09-07-2000

Ulteriori informazioni sul debitore:

Coniugato in regime della separazione dei beni con la Sig.ra Omissis (si allega estratto di matrimonio – allegato n.20)

Eventuali comproprietari:

Comune di Massa - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e realizzazione pareti divisorie al piano interrato.

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

Descrizione delle opere da sanare: **Diversa distribuzione degli spazi interni sia del piano terra che del piano interrato adibito a scantinato.**

Presentazione pratica DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: € 500,00

Note sulla conformità catastale: **La planimetria catastale NON è conforme allo stato di fatto.**

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

NO

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Zona semicentrale di Massa, distante circa 1,0 km a mare dal centro cittadino, caratterizzata dalla presenza prevalente di piccole e medie palazzine condominiali circondate da verde ad uso privato. Nel raggio di 500 mt dal bene oggetto di stima sono presenti numerose attività commerciali di vario genere e settore tra cui palestre, ristoranti, banche, tabacchi, piccoli centri commerciali etc.

Nello stesso condominio di cui fa parte anche il bene pignorato è presente una palestra, un bar tabacchi, una rivendita alimentari ed una rivendita accessori auto/moto.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

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

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

Servizi offerti dalla zona: Servizio bus

Caratteristiche zone limitrofe: mista-residenziale/commerciale/direzionale

Importanti centri limitrofi: Centro Massa 1km, Pietrasanta 12km, Carrara 7km, Forte dei Marmi 11km.

Attrazioni paesaggistiche: Alpi Apuane, litorale marino, bacini marmiferi apuani.

Attrazioni storiche: centro storico Massa, Castello Malaspina.

Principali collegamenti pubblici: Autobus fermata a circa mt. 200, Stazione ferroviaria di Massa Centro 1 Km, Casello autostradale di Massa 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato senza alcun titolo da "Omissis" di Omissis (Negozio di modellismo).

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:

Immobile realizzato a seguito di atto di stipula di convenzione urbanistica e costituzione del diritto di superficie in forza di Atto Notaio Faggioni del 21/04/1988 rep. 7.888 racc 3.036 (allegato n.16)

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Tutte le limitazioni d'uso derivanti dalla convenzione stipulata con Atto Notaio Faggioni del 21/04/1988 rep. 7.888 racc 3.036

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

4.2.1 Iscrizioni:

1

Ipoteca giudiziale attiva a favore di Omissis contro Omissis Derivante da: **Atto giudiziario rep 539/2017**

iscritta a **Massa** in data **15/06/2017** al reg. part.n.716, reg. gen.n.5223

Importo capitale: € 80.299,90

Importo ipoteca: € 124.670,91

2

Ipoteca legale ex art.77DPR 29/09/1973 NUM.602 attiva a favore di Omissis contro Omissis

Derivante da: **Atto Pubblico Amministrativo del 09/01/2007 rep 2885/66**

iscritta a **Massa** in data **05/02/2007** al reg. part.n.279, reg. gen.n.1404

Importo ipoteca: € 25.452,92

Importo capitale: € 50.905,84

3

Ipoteca volontaria attiva a favore di Omissis contro Omissis

Derivante da: **Atto Notarile Notaio D.Pallottino del 03/02/2002 rep 6781 concessa a garanzia di mutuo;**

iscritta a **Massa** in data **08/02/2000** al reg. part. n.160, reg. gen. n.1180

Importo ipoteca: € 84.182,47

Importo capitale: € 168.364,94

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento a favore di Omissis contro Omissis

Derivante da: **Atto esecutivo di Pignoramento**

A rogito di **Tribunale di Massa** in data **09/04/2018** ai nn. 985

trascritto a **Massa** in data **26/04/2018** al reg. part.n. 2714 reg. gen.n.3528

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Le Informazioni di carattere condominiale riportate di seguito, sono state rese da **Andrea Borsari Associato A.N.AMM.I. N°L463** in qualità di Amministratore del "Condominio denominato "Centro Commerciale La Zecca" (nota del 23/11/2018, allegato n.19).

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 540,00

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00 (Nessuna spesa straordinaria deliberata).

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Euro 435,57 rispetto a quanto approvato con il bilancio preventivo 2018

Millesimi di proprietà: 49,415/1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI (accessibile solo al piano terra).

Il piano scantinato non è accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non esistono posti auto assegnati in modo esclusivo ai condomini, ma esiste un parcheggio a servizio del condominio e dei relativi clienti.

Alloggio soggetto a convenzione urbanistica (allegato n.16))

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori:

Si allega comunicazione dell'amministratore di condominio, redatta su precisa richiesta del C.T.U., (allegato n.19) nella quale in sintesi si dichiara che:

1) non vi sono cause condominiali in corso;

2) non esiste un regolamento di condominio regolarmente approvato dall'assemblea dei condomini.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario ante ventennio fino al 30/12/1999

Omissis, [redacted]

In forza di **atto di assegnazione** (allegato n.15)

a rogito di **Notaio Carlo Fornaciari Chittoni (MS)**, in data **23/11/1989**, ai nn. **5667/1859**

registrato a **Massa**, in data **13/12/1989**, al n. **780/2V**

trascritto a **Massa**, in data **14/12/1989**, ai nn. **7905**

Titolare/Proprietario dal 30/12/1999 ad oggi (attuale)

Omissis, [redacted]

In forza di **atto di compravendita** (allegato n.14)

a rogito di **Notaio Domenico Pallottino**, in data **30/12/1999**, ai nn. **6561/485**

registrato a **Massa**, in data **18/01/2000**, ai nn. **56/1V**

trascritto a **Massa**, in data **12/01/2000**, ai nn. **223/186**

Note: Il rogito riguarda la vendita della della proprietà superficiaria.

All'art. 4 dell'atto si cita che il prezzo di vendita è stato determinato facendo applicazione dei criteri e dei parametri previsti nell'art. 10 dell'atto di costituzione del diritto di superficie a rogito del Notaio Dott. Giulio Faggioni, cosicchè lo stesso è frutto non di libera determinazione in tal senso delle parti, ma di applicazione di criteri legali convenzionati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

1

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 86-10-18 del 13/06/86**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **Concessione Edilizia**

Per lavori: **Costruzione fabbricato sito in Via Meucci adibito a centro commerciale e uffici**

Oggetto: **Nuova costruzione**

Agibilità in data **15/11/1988** al n. di prot. **35/84**

2

Numero pratica: **Concessione Edilizia n. 88-9-32 del 30/09/1988**

Intestazione: [redacted]

Tipo pratica: **Variante in corso d'opera**

Per lavori: **Variante per la Costruzione fabbricato sito in Via Meucci adibito a centro commerciale e uffici**
Oggetto: **Variante in corso d'opera**
Agibilità in data **15/11/1988** al n. di prot. **35/84**

3

Numero pratica: **Agibilità 35/84**

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: **Dichiarazione di Agibilità**

Per lavori: **Costruzione fabbricato sito in Via Meucci adibito a centro commerciale e uffici**

Oggetto: **Nuova costruzione**

Presentazione in data **30/07/1988** al n. di prot. **18012/6452**

Rilascio in data **15/11/1988** al n. di prot. **35/84**

NOTE: Si allega il certificato di agibilità (allegato n.12)

7.1 Conformità edilizia:

Negozi, botteghe [C1]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: **Variazione spazi interni al piano terra e realizzazione pareti divisorie al piano interrato adibito a scantinato.**

Come rappresentato nella tavola 4 (redatta dal CTU – allegato n.7) di raffronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimato con C.E. N.88-9-32 del 30/09/1988, si sono rilevate le seguenti difformità:

- lievi variazioni degli spazi interni al piano terra nei locali bagno ed antibagno, in particolare risulta traslata di qualche decina di centimetri la parete divisoria tra i due vani;
- variazione spazi interni al piano interrato adibito a scantinato, autorizzato come unico vano ma illegittimamente suddiviso in 3 locali mediante la realizzazione di pareti.

Regolarizzabili mediante: **C.I.L.A. (Tardiva)** - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 136 comma 4, L.R.T.n. 64/2014), da presentarsi allo Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Massa.

Descrizione delle opere da sanare: **Diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al piano scantinato rispetto alla C.E. n.88-9-32 del 1988**, con pagamento di sanzione pecuniaria pari ad €uro 1.000,00 ai sensi dell'art. 136-comma 6 L.R.Toscana n. 65/2014.

Sanzione pecuniaria: € 1.000,00

Diritti di segreteria: € 65,00

Spese tecniche (redazione pratica da parte di professionista abilitato): € 2.000,00

Oneri Totali: € 3.065,00

7.2 Conformità urbanistica:

Negozi, botteghe [C1]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Modificate a seguito della approvazione della Regione Toscana con delibera della Giunta Regionale n. 10603 del 20.10.80, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione
Zona omogenea:	Zona per attrezzature e servizi in genere Soggetto a P.P.E.
Norme tecniche di attuazione:	Art.29
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico

In forza della delibera:	C.C. n. 58 del 24/07/2015
Zona omogenea:	Zona Commerciale/Direzionale - U.T.O.E. 4
Norme tecniche di attuazione:	Art. 38/39/40/41
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Concessione del diritto di superficie a tempo determinato.
Estremi delle convenzioni:	Notaio Giulio Faggioni del 21/04/1988 rep. 7.888, racc. 3.036
Obblighi derivanti:	Atto di stipula della convenzione e costituzione del diritto di superficie (Atto Notaio Faggioni del 21/04/1988 rep. 7.888 racc. 3.036 di cui si allega copia). Si elencano alcuni articoli della convenzione: Art.8: Vincolo di destinazione degli alloggi ed utilizzo secondo convenzione; Art.9: regime diritto di superficie, cedibilità, limiti e condizioni; Art.10: Prezzo di cessione delle unità immobiliari; Art.11: Locazione delle unità immobiliari e relativo regime; Art.12: Misura del canone di locazione; Art.14: -Durata del diritto di superficie e suo rinnovo (60 anni dalla data del rilascio dell'abitabilità).
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	Vincolo di destinazione d'uso che dovrà rimanere invariato, anche in caso di locazione, alle destinazioni ed utilizzazione indicate nella convenzione e nel progetto tecnico approvato dalla commissione edilizia comunale nella seduta del 13/06/1986 (a cui ha fatto seguito la C.R. 86-10-18 del 06/11/1986). Prezzo unitario convenzionale di cessione vincolato alla convenzione.
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Accettazione della convenzione, determinazione del prezzo secondo convenzione.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Descrizione: Negozi, botteghe [C1]
Proprietà superficaria di fondo ad uso commerciale

Proprietà superficaria dell'unità immobiliare sita in Massa facente parte dell'edificio denominato "Centro Commerciale la Zecca" avente accesso dal civico n. 22/b di Via Meucci e precisamente: fondo ad uso commerciale composto da ampio locale con bagno ed antibagno al piano terra e sottostanti tre vani ad uso scantinato accessibile mediante scala interna. Il piano scantinato è accessibile anche direttamente dall'esterno mediante porta su disimpegno comune.

Risulta condominiale, oltre all'area occupata dal fabbricato, anche quella annessa ad uso cortile, verde condominiale, nonchè le scale, il porticato, il ballatoio, il locale contatori ed il disimpegno al piano scantinato, il

tutto distinto col mappale 333 sub 1 del foglio 94 (vedi elaborato planimetrico allegato n.5).

Complesso edilizio rientrante nel Piano per l'Edilizia Economica Popolare con alloggi in regime di diritto di superficie, con prezzo convenzionale unitario di trasferimento indicato da convenzione stipulata da notaio G. Faggioni del 21/04/1988 rep. 7888 (allegato n.16). Nella citata convenzione oltre al prezzo di cessione, vengono vincolati anche altri parametri ad esempio l'uso, le destinazioni, il prezzo di cessione etc.

Riguardo al prezzo imposto, si intende che il Comune impone un prezzo di rivendita dell'immobile e nel caso in questione il Comune di Massa ha comunicato al C.T.U. (ovviamente dietro richiesta dello stesso) l'attuale valore della proprietà superficiale pignorata e di cui si allega il calcolo (allegato n.17).

All'art. 9 della convenzione si cita espressamente che " nel caso di procedimento esecutivo sull'area in concessione superficiale o sulle unità immobiliari realizzande o realizzate, esse potranno essere aggiudicate in concessione superficiale dal relativo procedimento giudiziario. Con il trasferimento del diritto di proprietà superficiale sulle unità immobiliari realizzande o realizzate, i relativi beneficiari subentreranno automaticamente in tutti gli obblighi e diritti assunti dalla Concessionaria, con esclusione di quelli indicati agli art. 3,5,6,7 e 14, per i quali resta vincolata la Concessionaria stessa"

Viene inoltre indicato che ogni atto di trasferimento tra vivi, anche per scrittura privata, dovrà contenere la clausola da approvarsi, specificatamente per iscritto ex articolo 1341 del Codice Civile e quindi da riportarsi nella nota di trascrizione dell'atto notarile di trasferimento, da inviarsi in copia al Comune con lettera raccomandata, a cura del venditore entro tre mesi da ogni trasferimento, con la quale l'acquirente dichiara di riconoscere ed accettare la convenzione stipulata, nonché di impegnarsi a non usare o disporre dell'immobile in contrasto con essa e con eventuali disposizione di legge.

E' ammessa la locazione delle singole unità immobiliari a conduttori singoli, ma con divieto d'assunzione di più unità immobiliari da parte di un unico conduttore.

All'art. 12 della Convenzione viene infine vincolata anche la misura del canone di locazione che non potrà essere superiore al 6% del valore dell'immobile come determinato all'art. 10, esclusa la detrazione del degrado e sarà aggiornabile come per legge. Copia di ciascun contratto di locazione dovrà essere inviata dal locatore al Comune di Massa, in riferimento alla convenzione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro trenta giorni dalla stipula.

1. Quota e tipologia del diritto

1000/1000 di Omissis- Altro: Proprietà superficiale

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: XXXXXXXXXX

Stato Civile: Coniugato in separaz.

Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Data Matrimonio: 09-07-2000

Ulteriori informazioni sul debitore: Coniugato in regime della separazione dei beni con la Sig.ra Omissis (si allega estratto di matrimonio – allegato n.20)

Eventuali comproprietari:

Comune di Massa - Quota: 1000/1000 - Tipologia del diritto: diritto di superficie

Superficie complessiva di circa mq **121,00**

E' posto al piano: **Terra e interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **1986-1988**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civ. 22 interno 6, sub. 7;

ha un'altezza utile interna di circa m. 300

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile:

Complesso in buone condizioni, composto da 9 negozi al piano terra con cantina nell'interrato, 1 palestra e 2 negozi al piano primo.

L'area intorno al fabbricato identificata al sub. 1 (censita catastalmente come bene comune non censibile) di cui fanno parte quella annessa ad uso cortile, il verde condominiale, le scale, il porticato, il ballatoio, il locale

contatori ed il disimpegno al piano scantinato, sono tutti beni condominiali come risulta anche dall'elaborato planimetrico allegato.

Il fondo commerciale in questione è composto da un vano principale al piano terra di circa mq. 44,30 con antibagno di circa mq 2,80 e piccolo servizio sul retro di circa mq. 1,15. Dal vano principale si accede mediante scala interna al piano interrato (collegato anche al corridoio condominiale posto sempre al piano interrato), suddiviso a sua volta in tre vani ad uso scantinato di mq. 25,70, mq. 20,00 e mq. 7,20 ciascuno (vedi tav.3 – stato di fatto redatto dal C.T.U. – allegato n.6).

La pianta del negozio al piano terra è a forma regolare rettangolare. Il negozio non è visibile direttamente dalla strada pubblica in quanto la sua vetrina rimane coperta sia dalla rampa di scale condominiale che dalla recinzione del lotto.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale	tipologia: a rampa unica materiale: acciaio ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente materiale: alluminio e vetro condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: sufficienti

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: ventilatori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: elettrica - pompe di calore rete di distribuzione: elettrica diffusori: termoventilatori condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1986
Note	Al CTU non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pompa di calore
Stato impianto	funzionante
Note	Al CTU non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Note	Al CTU non è stata fornita alcuna documentazione attestante la conformità dell'impianto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	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:

Trattasi di alloggio in regime di diritto di superficie all'interno di Piano per l'Edilizia Economica Popolare. Il prezzo unitario convenzionale di cessione è **stato rideterminato in data 09/11/2018 dal Comune di Massa** (allegato n.16) settore 5 – Pianificazione del territorio ed edilizia privata, secondo l'art. 10 della convenzione stipulata dal notaio G.Faggioni in data 21/04/1988, rep. 7888 (allegato n.17)

Nella determinazione allegata, si riferisce che: <<relativamente all'indicazione del Prezzo Unitario Convenzionale di cessione dell'alloggio compreso nel complesso immobiliare realizzato dall'operatore "Cooperativa Ottantaquattro a.r.l., giusta convenzione...ed in virtù della C.E. n. 86-10-18 del 06/11/1986 con riferimento, in particolare all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati fg 94 particella 333 sub. 7, zona censuari 1 categoria C/1 Classe 9 consistenza 74 mq. Vista la Legge 865/71 e ss.mm. e ii.....Atteso che all'articolo decimo della convenzione citata in premessa viene già indicato il prezzo di cessione delle unità immobiliari in Lire 974.600 riferito alla data del Marzo 1983 e che, sempre nel medesimo articolo vien stabilito come si riporta testualmente che "all'atto delle cessioni delle unità immobiliari successive alla prima, il prezzo di vendita sarà rivalutato secondo i coefficienti ISTAT per i costi di costruzione applicati secondo la formula più sopra riportata

$(P \text{ finale} = P \text{ iniziale} \times (1 + PF - PI) / PI)$ dove il valore PI sarà relativo al mese dell'ultimo trasferimento ed il valore PF sarà relativo al più vicino, noto all'epoca della Cessione subentrante; a detta rivalutazione dovrà applicarsi quindi in diminuzione, una percentuale di deprezzamento così determinata in base all'età dell'edificio:

- Da zero a cinque anni = nessun deprezzamento
- Da cinque a dieci anni = 5% (cinque per cento)
- Da dieci a venti anni = 10% (dieci per cento)
- Da venti a trenta anni = 20% (venti per cento)
- Oltre trenta anni = 30% (trenta per cento)

L'anno indicato come zero è quello in cui viene rilasciato il certificato di agibilità.

Nell'ambito dei predetti intervalli, la percentuale si determina in considerazione dello stato di conservazione dell'edificio e delle eventuali opere di miglioria apportate dal proprietario che dovranno, comunque, essere debitamente documentate".

Dopo quanto premesso, il Comune di Massa ha quindi proceduto alla determinazione dei seguenti coefficienti:

- PI è l'indice ISTAT al momento dell'ultima transazione, avvenuta con atto del notaio Dott. D. Pallottino in data 30/12/1999 rep. 6561 racc. 485 registrato a Massa il 18/01/2000 al n. 56 serie 1V e trascritto a Massa il 12/01/2000 al n. 223 d'ordine e n.186 di registro particolare, nel quale il prezzo è stato determinato in Lire 105.532.596 (centocinquemilionicinquecentotrentaduemilacinquecentonovantasei) quindi, secondo le tabelle, pari a 105.6 riferito a dicembre 1999;
- PF l'indice ISTAT più recente disponibili: Agosto 2018 = 102.6;
- P iniziale è quello desunto dall'atto sopra citato di Lire 105.532.596.

Calcolando la variazione percentuale dell'indice tra dicembre 1999 e Agosto 2018 utilizzando i coefficienti di raccordo secondo la formula:

$I.Istat (2018) / I.Istat (1999) \times coeff. \times 100 - 100$ si avrà: $102.6 / 105.6 \times 1.077 \times 1.186 \times 1.133 \times 1.064 \times 100 - 100 = 49.61\%$ pertanto il PF è ottenuto adeguando il PI quindi $105.6 \times 1.4961 = 157.9882$

Risolviendo la formula di cui all'articolo 10 della convenzione con i precedenti valori, il Comune ha infine attestato che il prezzo richiesto dal CTU sia pari a:

$Lire 105.532.596 \times [1 + (157.9882 - 105.6) / 105.6] = Lire 157.887.317$ pari a € 81.542,00.

Come ribadito anche nell'attestazione, il prezzo sopra indicato andrà infine deprezzato ai sensi dell'art.10 della convenzione, in funzione della vetustà dell'immobile o eventualmente rivalutato a seguito di effettuazione di opere di miglioria che dovranno, comunque, essere opportunamente documentate ed assentite/autorizzate secondo la legislazione in essere.

Nel caso in questione in cui il C.T.U. non ha rilevato opere di miglioria opportunamente documentate, si applicherà solo la decurtazione relativa alla vetustà, che in questa circostanza sarà del 20% ricadendo nell'intervallo di tempo che va da venti a trenta anni dalla data di rilascio del certificato di abitabilità (certificato rilasciato in data 15/11/1988 al n. di prot. 35/84 - allegato n.12).

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Trattandosi di proprietà superficaria soggetta a convenzione, non esistono parametri OMI per la stima in questione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

La stima è stata determinata dal Comune di Massa, applicando i criteri ed i parametri previsti nell'art. 10 dell'atto di costituzione del diritto di superficie a rogito del Notaio Dott. Giulio Faggioni, cosicché la stessa è frutto non di libera determinazione di mercato, ma di applicazione di criteri legali convenzionati.

8.2 Fonti di informazione:

Ufficio tecnico di Massa, settore 5 – Pianificazione del territorio ed edilizia privata. Determinazione istanza del 23/10/2018 prot.64592 (pratica 14/2018) emessa il 09/11/2018 (allegato n.17)

8.3 Valutazione corpi:

Proprietà superficaria di fondo ad uso commerciale. Negozi, botteghe [C1]

Valore convenzionato determinato e certificato dal Comune di Massa	
Valore corpo	€ 81.542,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 81.542,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 81.542,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore convenzionato	Valore diritto e quota
Proprietà superficaria di fondo ad uso commerciale	Negozi, botteghe [C1]	89,00	€ 81.542,00	€ 81.542,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% , dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 12.231,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.565,00
Riduzione del 20% per vetustà (da 20 a 30 anni dal rilascio abitabilità) come indicato dall'art.10 della convenzione urbanistica	€ 16.308,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 49.437,70**

Prezzo di vendita della proprietà superficaria del lotto nello stato di "libero": **€ 49.437,70**

8.6 Regime fiscale della vendita

Trattasi di cessione di "bene strumentale" effettuata da un soggetto privato (non titolare di partita Iva), pertanto regime fiscale di vendita esente campo IVA e soggetta a pagamento imposta di registro ed imposte ipotecarie e catastali.

Note:

A seguito di ulteriori indagini svolte, il C.T.U. ha rinvenuto che, nell'anno 2013 venne offerto da parte del Comune Massa all'attuale esecutato con comunicazione prot. 5791/2013 (allegato n.18), l'acquisto della piena proprietà e l'eliminazione del vincolo del prezzo massimo di cessione ai sensi della L.448/98 art. 31 commi dal 45 al 50.

Tale proposta risulta non più valida, scaduta il 27 dicembre 2014 e mai rinnovata.

A titolo informativo, il corrispettivo totale richiesto all'epoca per l'area in proprietà e l'eliminazione de vincoli di cessione e di locazione era di €uro 12.087,54.

Ad oggi non risultano rinnovate proposte di acquisto analoghe e pertanto al momento non esistono opportunità di acquisire l'esclusiva proprietà dell'area senza più alcuna limitazione al libero godimento del bene in termini commerciali.

Data generazione:

29-12-2018

L'Esperto alla stima
Geom. Luigi Chioni

Elenco degli allegati:

Lotto 1

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visura storica catastale;
3. Planimetria catastale in atti;
4. Elenco subalterni
5. Elaborato planimetrico;
6. Tav. 1 – Stato di fatto redatto dal C.T.U.;
7. Tav. 2 Planimetria con punti di ripresa fotografici;
8. Documentazione fotografica;
9. Dichiarazione da parte del Comune di Massa di mancata reperibilità della documentazione urbanistica richiesta;
10. Copia dell'Atto di provenienza;
11. Informazioni di carattere condominiale fornite dall'amministratore di condominio;
12. Certificato cumulativo ed estratto di matrimonio dell'esecutato;
13. Visura ipotecaria aggiornata;

Lotto 2

1. Estratto di mappa catastale;
2. Visura storica catastale;
3. Planimetria catastale in atti;
4. Elenco subalterni;
5. Elaborato planimetrico;
6. Tav. 3 – Stato di fatto redatto dal C.T.U.;
7. Tav. 4 – Stato di fatto redatto dal C.T.U.;
8. Tav. 5 Planimetria con punti di ripresa fotografici;
9. Documentazione fotografica;
10. Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Massa (1 di 2);
11. Documentazione urbanistica reperita presso il Comune di Massa (2 di 2);
12. Certificato di agibilità n. 35/84 del 15 novembre 1988;
13. D.I.A. presentate dal Condominio per lavori condominiali;
14. Copia dell'Atto di provenienza;
15. Atto di assegnazione precedente;
16. Convenzione - Atto di costituzione del diritto di superficie (Faggioni rep 7888 del 21/04/1988)
17. Indicazione del prezzo convenzionale unitario di trasferimento dell'alloggio fornito dal Comune di Massa;
18. Proposta di acquisto della piena proprietà (scaduta il 27/12/2014);
19. Informazioni di carattere condominiale fornite dall'amministratore di condominio;
20. Certificato cumulativo ed estratto di matrimonio dell'esecutato;
21. Visura ipotecaria aggiornata;

L'Esperto alla stima
Geom .Luigi Chioni