

---

# Tribunale di Massa

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N.R.G. E.I. **77/2018**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisa Pinna**

Custode Giudiziario: **Avv. Benedetta Muracchioli**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**

**Esperto alla stima:** Arch. Marco Bondielli  
**Codice fiscale:** BNDMRC62P10F023B  
**Partita IVA:** 00468530456  
**Studio in:** Via Marina Vecchia 4/12 - 54100 Massa  
**Telefono:** 0585488208  
**Fax:** 0585042382  
**Email:** marcobondielli@fastwebnet.it  
**Pec:** marco.bondielli@archiworldpec.it





## INDICE SINTETICO

**BENE:** Via Romagnano n. 40 - Romagnano - Massa (MS) - 54100

**Lotto:** 001

### 1 DATI CATASTALI

**Corpo: A** (sezione censuaria Massa)

**Dati catastali:** foglio **76**, particella **200**, subalterno **4**, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie mq 87, rendita € 624,91

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Indirizzo:** Comune Massa, Via Romagnano n. 40,

**Piano:** Primo e seminterrato

**Intestazione:** proprietario per 1/1

**Scheda catastale:** Planimetria protocollo **B2151 del 11/09/1997** (fg 76 mapp. 200 sub 4)

**Corpo: B** (sezione censuaria Massa)

**Dati catastali:** foglio **76**, particella **798**, subalterno **2**, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 12, superficie 22, rendita € 26,03

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

**Indirizzo:** Comune Massa, Via Romagnano n. 40,

**Piano:** Terra

**Intestazione:** proprietario per 1/1

**Scheda catastale:** Planimetria protocollo **B2591 del 03/11/1997** (fg 76 mapp. 798 sub 2)

**Corpo: C** (sezione censuaria Massa)

**Dati catastali:** foglio **76**, particella **519**, qualità prato irriguo arborato, classe 2, superficie catastale mq 64, reddito dominicale: € € 0,36, reddito agrario: € € 0,17

**Intestazione:** proprietario per 1/2, Intestazione parziale,

**Dati catastali:** foglio **76**, particella **799**, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq 180, reddito dominicale: € € 1,07, reddito agrario: € € 0,98,

**Intestazione:** proprietario per 1/2, Intestazione parziale,

**Dati catastali:** foglio **76**, particella **787**, qualità Ente urbano, superficie catastale 104

**Intestazione:** non intestato

### 2 STATO DI POSSESSO

**Possesso:** Occupato dal debitore, da

### 3 ACCESSIBILITÀ DEGLI IMMOBILI AI SOGGETTI DIVERSAMENTE ABILI

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**4 CREDITORI ISCRITTI**

Creditori Iscritti:

**5 COMPROPRIETARI**

**6 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

**7 PREZZO**

Prezzo base d'asta del lotto: **€ 93.303,69**



**Beni in Massa (MS)  
Località Romagnano  
Via Romagnano n. 40**

**Lotto: 001**

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

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

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

sito in CAP: 54100 frazione: Romagnano, Via Romagnano n. 40

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3a):**

Dati catastali: foglio **76**, particella **200**, subalterno **4**, categoria **A/2**, classe **3**, consistenza  
5,5 vani, superficie mq 87, rendita € 624,91

Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]

Indirizzo: Comune Massa, Via Romagnano n. 40,

Piano: Primo e seminterrato

Intestazione: ! proprietario per 1/1

Scheda catastale: Planimetria protocollo **B2151 del 11/09/1997** (Allegato n. 4a),

Note sulla conformità catastale: Superficie catastale mappale 200 mq 130 (Allegato N. 3c)

**Quota e tipologia del diritto:**

I – Quota 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificativo corpo: B**

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

sito in CAP: 54100 frazione: Romagnano, Via Romagnano n. 40

**Identificato al catasto Fabbricati (Allegato n. 3a):**

Dati catastali: foglio **76**, particella **798**, subalterno **2**, categoria **C/2**, classe **5**, consistenza  
mq 12, superficie 22, rendita € 26,03

Categoria: Magazzini e locali di deposito [C2]

Indirizzo: Comune Massa, Via Romagnano n. 40,

Piano: Terra

Intestazione: proprietario per 1/1

Scheda catastale: Planimetria protocollo **B2591 del 03/11/1997** (Allegato n. 4b)

Note sulla conformità catastale: Superficie catastale del mappale mq 220

**Quota e tipologia del diritto:**

· Quota 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari: Nessuno



Identificativo corpo: **C**

Terreni siti in Massa (MS) CAP: 54100 frazione: Romagnano, Via Romagnano

**Identificati al catasto Terreni** (Allegato n. 3a):

Dati catastali: foglio **76**, particella **519**, qualità prato irriguo arborato, classe 2, superficie catastale mq 64, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,17  
Intestazione: proprietario per 1/2 Intestazione parziale,

Dati catastali: foglio **76**, particella **799**, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq 180, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,98,  
Intestazione: I proprietario per 1/2 Intestazione parziale,

Dati catastali: foglio **76**, particella **787**, qualità ente urbano , superficie catastale 104  
Intestazione: non intestato

Quota e tipologia del diritto:

– Quota 1/2 di Piena proprietà

Cod. Fiscale: I

Eventuali comproprietari: si

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

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

La zona è periferica, distante circa 2 chilometri dal centro di Massa, caratterizzata da costruzioni di piccola o media dimensione a prevalente destinazione residenziale (Allegato n. 1).

Nelle vicinanze, verso monte, il quartiere PEEP di Romagnano.

Si accede alla proprietà da una stretta strada privata carrabile che confluisce su Via Romagnano.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: Residenziale-agricola a traffico locale

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Oltre all'Esecutato risiedono nell'appartamento F

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.



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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 07/03/1998 al n. 258 di particolare favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Derivante da: Ipoteca volontaria;  
Importo ipoteca: L. 200.000.000; Importo capitale L. 120.000.000;  
Note: Rinnovata con Ipoteca in Rinnovazione iscrizione del 12/02/2018 n. 160 di particolare

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

- **Ipoteca volontaria** iscritta il 21/09/1999 al n. 1733 di particolare favore di \_\_\_\_\_ S.P.A. contro \_\_\_\_\_  
Importo ipoteca: L. 80.000.000; Importo capitale L. 40.000.000;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

- **Ipoteca legale** iscritta il 14/02/2007 al n. 384 di particolare a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
Importo ipoteca: € 25.719,30 ; Importo capitale € 12.859,65  
Note: Su tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della quota di 1/2 sul terreno censito al foglio 76 mappale 787

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

- **Ipoteca legale** iscritta il 20/12/2012 al n. 1199 di particolare a favore di \_\_\_\_\_ P.A. contro \_\_\_\_\_  
Importo ipoteca: € 219.323,12; Importo capitale € 109.661,56;  
Note: Su tutti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione della quota di 1/2 sul terreno censito al foglio 76 mappale 787

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

- **Ipoteca** iscrizione del 12/02/2018 n. 160 di particolare in **Rinnovazione** della ipoteca volontaria iscritta il 07/03/1998 al n. 258 di particolare favore di \_\_\_\_\_ S.P.A. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Ipoteca volontaria;  
Importo ipoteca: € 103.291,38; Importo capitale € 41.316,55;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 12/09/2017 al n. 5867 di particolare a favore di \_\_\_\_\_ c.a. contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Verbale pignoramento immobili

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C

- Pignoramento trascritto il 18/06/2018 al n. 4122 di particolare a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

Derivante da: Verbale pignoramento immobili

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A e B e C



4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti: Nessuna.

4.3 Misure Penali: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - B - C sito in Massa (MS), Via Romagnano n. 40

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: 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:** per la quota di 1/1 di piena proprietà sui beni censiti in catasto al foglio 76 mappale 200 sub 4 (con i proporzionali diritti sulle scale comuni e sul corridoio di ingresso alle cantine del piano seminterrato) e mappale 798 sub 2, per la quota di 1/2 di piena proprietà sulle corti censite in catasto al foglio 76 mappali 787, 519 e 799, pervenuto in possesso in forza di rogito di Notaio Guido Lucentini in data 06/03/1998 repertorio n. 208.073 rogito n. 10.008, trascritto a Massa Carrara, in data 07/03/1998, al n. 1460 di particolare (Allegato n. 8)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

- 1- Una porzione del mappale 200 del foglio 76 (già sezione D foglio 12 mappale 3454) compare nella mappe di impianto del catasto formate nell'anno 1918 (Allegato n. 11a)
- 2- La sagoma del fabbricato mappale 200 è raffigurata nella foto aerea risalente all'anno 1937, sagoma che è stata rappresentata nello stato di fatto della licenza edilizia n. 74-2-32 del 28/03/1974.  
Mentre non risulta chiaramente rappresentato il fabbricato di cui al mappale 798 (Allegato n. 11b)
- 3- La foto aerea risalente all'anno 1965 riporta sia le sagome del fabbricato mappale 200 che del mappale 798 (Allegato n. 11c)

Da quanto sopra si deduce che il fabbricato di cui al mappale 200, comprendente il bene in stima di cui al corpo A, così come rappresentato sulla licenza edilizia n. 74-2-32 del 28/03/1974, sia esistente prima dell'anno 1942, mentre il mappale 798 si presume edificato prima del 01/09/1967 ma non si ha prova certa dell'esistenza dello stesso nell'anno 1942.

Riguardo al fabbricato identificato dal mappale 798, dalla ricerca effettuata presso l'archivio del



Comune di Massa, non si sono rintracciati titoli edilizi che abbiano autorizzato la costruzione dello stesso, pertanto si suppone sia stato edificato abusivamente nel periodo 1942-67; per effetto del comma 2 art 40 legge 47/85 un bene immobile realizzato prima 1/09/1967, anche se edificato abusivamente, può essere trasferito con atto notarile.

- 4- **Licenza Edilizia n. 74-2-32 del 28/03/1974** (Allegato n. 12)  
(riguardante il solo corpo A)  
Intestazione: \  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Ampliamento e sopraelevazione fabbricato  
Oggetto: Ristrutturazione ed ampliamento  
Rilascio in data 28/03/1974 al n. di prot. 74-2-32

NOTE: Il progetto prevedeva la realizzazione di tre appartamenti sviluppati su due piani, al piano terra e primo.

La porzione di fabbricato verso Carrara, che comprende l'appartamento oggetto di stima, è stata edificata di maggiori dimensioni rispetto al previsto ed è stato realizzato il piano interrato che non risulta dai grafici di progetto allegati alla licenza edilizia dell'anno 1974; inoltre, sempre sullo stesso blocco sono stati realizzati un appartamento per piano anzichè un'unico appartamento su due piani (vedi planimetria con evidenziato gli abusi allegato 13b).

Gli abusi sono oggetto della domanda di condono prot 13104 del 1/4/1995 (posizione archivio n. 12846)

NB. Dalle ricerche effettuata presso l'archivio del Comune di Massa, **l'agibilità non è mai stata rilasciata.**

- 5- **Istanza di sanatoria edilizia** (Art 39 Legge 23/12/1994 n. 724) protocollo n. 13204 del 1/4/1995 (posizione archivio n. 12846) (Allegato n. 13)  
(riguardante il solo corpo A)  
Tipo pratica: Condono edilizio tratto dalla legge 724/94  
Per lavori: Ampliamento e frazionamento  
La pratica non è mai stata rilasciata.

NOTE: Ad oggi la richiesta di sanatoria non è stata evasa dal Comune di Massa, anche perché la domanda è risultata carente di tutta la documentazione richiesta e non prodotta dai richiedenti dopo l'inoltro della istanza.

All'interno del fascicolo è stato solamente rinvenuta l'istanza di sanatoria con la ricevuta dei bollettini relativi all'anticipo degli oneri concessori ed oblazione (Allegato n. 13a).

Il CTU, dopo aver preso contatto con l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Massa, ha valutato gli adempimenti necessari per il completamento della pratica di condono e calcolato le somme che si dovranno sostenere.

Documentazione da produrre a completamento dell'istanza di sanatoria: documentazione fotografica, attestazione versamento rate oblazione, attestazione denuncia di accatastamento, relazione illustrativa, scheda ecografica, planimetrie catastali o grafici con evidenziato le opere abusive, eventuali altri documenti richiesti dal Comune.

Riguardo ai bollettini relativi al pagamento dell'oblazione ed oneri concessori, all'interno del fascicolo depositato all'Ufficio condono del comune, si sono rintracciati il bollettino di £ 800.000 a titolo di anticipo sull'oblazione, di £ 5.000.000 relativo all'oblazione una tantum per l'intervento di frazionamento e di £ 1.427.000 relativo all'anticipo sugli oneri concessori. Inoltre dagli archivi informatici del Comune di Massa



(Allegato n. 13d) sono risultati pagate le rate 2, 3 e 4, di £ 1320.000, £ 1.320.000 e 1.222.600 dovute per gli oneri concessori, pertanto anche se i relativi bollettini non sono stati rinvenuti all'interno del fascicolo questi pagamenti si ritengono validi e riconosciuti dal Comune (totale oneri di urbanizzazione versati £ 5.289.600). Dalla lettura dell'atto di provenienza risulterebbero anche pagate le rate successive dell'oblazione dovuta, per un importo complessivo di £ 1.509.800, ma non avendo rintracciato la ricevuta dei versamenti e non essendoci traccia del pagamento negli archivi informatici del Comune vi è la fondata possibilità che il Comune non consideri gli avvenuti pagamento, pertanto, in via cautelativa, il CTU nel conteggio che segue considera pagata la sola prima rata dell'oblazione.

Da quanto appreso dalla istanza di sanatoria depositata (Allegato n. 13a) il condono riguarda le opere abusive eseguite durante i lavori di ristrutturazione e ampliamento del fabbricato di cui fa parte il bene in perizia, autorizzati con licenza edilizia n. 74-2-32 del 28/3/1974 e consistono in:

- 1- Ampliamento o incremento di superficie rispetto alla prevista, dell'appartamento posto al piano primo
- 2- Realizzazione di un piano seminterrato per la realizzazione di cantina
- 3- Frazionamento in due unità dell'appartamento che sul progetto era distribuito al piano terra e primo, piani uniti da una scala interna che non è stata realizzata; il frazionamento ha originato l'appartamento al piano primo oggetto di stima.

Gli abusi sono evidenziati nella planimetria di cui all'allegato 13b.

Il CTU ha effettuato un nuovo conteggio delle somme versate e da versare a saldo relativamente all'oblazione ed oneri concessori dovuti.

I conteggi sono riportati sulla tabella di cui all'allegato n. 13c, dalla quale in sintesi:

- Oblazione dovuta £ 2.831.040, oblazione versata £ 800.000, **oblazione da versare a saldo € 1778,94** (differenza + interessi legali)
- **Anticipo oneri concessori non versati al momento della presentazione della domanda di condono € 2.456,34** (OOUU non versati + interessi del 10% dall'anno 1995)
- **Saldo Oneri Concessori € 1.478,94**
- **Incremento 15% delle somme dovute € 857,13**
- **Spese tecniche da sostenere € 2.000,00**

Somma delle spese da sostenere per completare la domanda di condono **€ 8.571,36**, importo che sarà detratto dal valore di stima dell'immobile periziato.

## 7.1 Conformità edilizia:

**Corpo A - Abitazione di tipo civile [A2] - Catasto fabbricati foglio 76 mappale 200 sub 4 -**  
Si dovrà provvedere al completamento e ritiro della istanza di sanatoria (condono edilizio) protocollo n. 13204 del 1/4/1995 (posizione archivio n. 12846) come dettagliato nel precedente art 7 punto 5.

**Corpo B - Magazzini e locali di deposito [C2] - Catasto fabbricati foglio 76 mappale 798 sub 2 -**

Fabbricato edificato prima del 01/09/1967

Riguardo al fabbricato identificato dal mappale 798, dalla ricerca effettuata presso l'archivio del Comune di Massa, non si sono rintracciati titoli edilizi che abbiano autorizzato la costruzione dello stesso, pertanto si suppone sia stato edificato abusivamente nel periodo 1942-67



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

Strumento urbanistico Approvato:	PRGC 1980
In forza della delibera:	della Giunta Regionale Toscana n. 10603 del 20/10/1980
Zona omogenea:	Saturazione B4 (Allegato n. 9)
Norme tecniche di attuazione:	Articoli 17 e 18 delle Norme Tecniche di Attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Regolamento Urbanistico
In forza della delibera:	Regolamento urbanistico adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 58 del 24/7/2015 (Allegato n. 10)
Zona omogenea:	CS.PE2, CS.MO2 Tessuti a media densità Pedemontani e della montagna
Norme tecniche di attuazione:	Articolo 32 (Allegato n. 10b)

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

Porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano primo con annessa cantina al piano seminterrato.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in stima è formato da due piani fuori terra, comprendenti due appartamenti al piano terra e due al piano primo, oltre a piano interrato con locali destinati a cantina.

L'appartamento oggetto di perizia è ubicato al piano primo ed è accessibile da scala esterna a doppia rampa; l'unità è composta da piccola cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone (Allegato n.5).

La cantina esclusiva al piano seminterrato è formata da un unico vano, accessibile da disimpegno e da scala esterna entrambi comuni.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**Quota 1/1 di Piena proprietà**

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

Il bene immobile

E' posto al piano: Primo e seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: Porzione preesistente risalente a periodo ante 1942

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1974

ha un'altezza utile interna di circa: Appartamento al piano primo mt 2,80, cantina al piano seminterrato mt 2.60

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:** scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento si presenta in stato di manutenzione scarso e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria che preveda il rinnovo delle finiture interne ed esterne per essere riportato in una condizione di normalità.



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

Infissi esterni	tipologia: <b>Finestre e portefinestre in legno con vetro singolo</b> protezione: <b>persiane</b> in legno e tapparelle in pvc condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>scarse</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>da normalizzare</b>
Pavim. Interna	Ubicazione: servizio igienico materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Rivestimento	Ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>Piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Scale	Tipologia: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: Scale esterne

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1974
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sottotraccia

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale a gas autonoma
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



**Dati Tecnici**

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	78,00	1,00	78,00
Cantina	sup reale lorda	30,00	0,40	12,00
Balcone	sup utile	9,00	0,25	2,25

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

**Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto B**

Manufatto di tipo precario consistente in magazzino formato da unico ambiente, con annessa tettoia e corte pertinenziale ad uso esclusivo posta verso mare (Allegato n. 6).

Si accede alla corte con automezzi dal tratto di strada mappale 799 in comproprietà posto verso mare (Foto 11 Allegato n. 7d)

La struttura del magazzino è costituita da montanti e pannelli prefabbricati modulari di tipo leggero e di ridotto spessore.

Il soffitto all'interno è cotrosoffittato con perinato in legno ed il pavimento è in piastrelle di ceramica (Foto 14 allegato n. 7d)

La tettoia ha struttura costituita da travi in ferro.

L'intero manufatto è coperto da onduline tipo Eternit.

**1. Quota e tipologia del diritto**

- Quota 1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari: Nessuno

L'immobile

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: Ante 1965

ha un'altezza utile interna di circa m. Altezza media ml 2,60

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

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Il manufatto è realizzato in struttura leggera di carattere precario; lo stato di manutenzione dei materiali è scarso.

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Magazzino	sup reale lorda	12,30	0,30	3,69
Tettoia	sup reale netta	17,00	0,15	2,55
Corte esclusiva	Superficie	65,00	1,00	65,00

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



**Descrizione:** di cui al punto C

Comproprietà su piccoli appezzamenti di terreno contigui ed in uso al fabbricato di cui mappale 200 (Allegato n. 2).

I mappali 519 e 787 sono utilizzati per il passaggio di persone o il parcheggio di automezzi.

Il mappale 799 è una strada suddivisa in due tratti che da accesso alla corte del fabbricato mappale 200, al mappale 798 ed ala proprietà di terzi (Foto 1 e 12 Allegato 7).

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/2 di  Piena proprietà

Cod. Fiscale: .....

Eventuali comproprietari: si

Superficie complessiva dei terreni in comproprietà di circa mq **348,00**

Destinazione	Parametro	Superficie reale potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Corte	sup reale netta	168,00	1,00	168,00
Strada di accesso	sup reale netta	180,00	1,00	180,00
		<b>348,00</b>		<b>348,00</b>

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

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

In considerazione delle caratteristiche, dello stato di fatto e di diritto dei beni, considerati i prezzi degli immobili praticati in zona, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, anche in considerazione dell'effettivo stato degli immobili in perizia, il valore dei beni oggetto di stima, è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

Tale metodo consiste nell'applicare i valori unitari (superficie lorda per i fabbricati) di mercato desunti da recenti contrattazioni o stime giudiziarie, di immobili aventi caratteristiche simili a quelli da stimare.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Massa Carrara;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara;

Ufficio tecnico di Comune di Massa;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Che operano nella zona;

Altre fonti di informazione: Valori OMI, conoscenza diretta.



**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 110.700,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	78,00	€ 1.200,00	€ 93.600,00
Cantina	12,00	€ 1.200,00	€ 14.400,00
Balcone	2,25	€ 1.200,00	€ 2.700,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 110.700,00
Valore corpo	€ 110.700,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 110.700,00
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 110.700,00</b>

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.733,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Magazzino	3,69	€ 1.000,00	€ 3.690,00
Tettoia	2,55	€ 1.000,00	€ 2.550,00
Corte esclusiva	65,00	€ 30,00	€ 1.950,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 8.190,00
Legittimità edilizia ante 1967 detrazione del 30.00%	€ -2.457,00
Valore corpo	€ 5.733,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 5.733,00
Valore complessivo diritto e quota	<b>€ 5.733,00</b>

**C. Comproprietà su terreni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 6.840,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Corte	168,00	€ 30,00	€ 5.040,00
Strada di accesso	180,00	€ 10,00	€ 1.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 6.840,00
Valore corpo	€ 6.840,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 6.840,00
Valore complessivo diritto e quota di 1/2	€ 3.420,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Abitazione di tipo civile [A2]	92,25	€ 110.700,00	€ 110.700,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	71,24	€ 5.733,00	€ 5.733,00
C		348,00	€ 6.840,00	€ 3.420,00
			<b>VALORE TOTALE</b>	<b>€ 119.853,00</b>



**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% )	€ 17.977,95
	- € 17.977,95
	€ 0,00
Spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (completamento pratica di condono)	€ -8.571,36
	- € 8.571,36

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

<b>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</b>	<b>€ 93.303,69</b>
--	--------------------

**Descrizione del bene finalizzata all'ordinanza di vendita**

Beni immobili in Comune di Massa Località Romagnano, comprendenti:

Piena proprietà su appartamento ubicato in Via Romagnano n. 40, formato da piccola cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e balcone al piano primo, da unico vano al piano seminterrato ad uso cantina, compresi i proporzionali diritti sulle scale comuni e sul corridoio di ingresso alle cantine del piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al foglio 76, particella 200, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie mq 87, rendita € 624,91. A confine corte comune su tre lati 787, appartamento di proprietà di terzi.

Conformità edilizia del bene: sono presenti parti abusive oggetto di Istanza di sanatoria edilizia, Art 39 Legge 23/12/1994 n. 724, protocollo n. 13204 del 1/4/1995 (posizione archivio n. 12846), domanda tuttora pendente presso il Comune di Massa, come dettagliato da perizia CTU in atti.

Piena proprietà su magazzino formato da unico ambiente, con annessa tettoia e corte pertinenziale ad uso esclusivo, al piano terra, censito al Catasto Fabbricati al foglio 76, particella 798, subalterno 2, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 12, superficie 22, rendita € 26,03; a confine subalterno 1 dello stesso mappale 798, mappali 791, 240, s.a.

Conformità edilizia del bene: fabbricato realizzato prima del 01/09/1967; il manufatto si presume realizzato abusivamente nel periodo 1942 -1967.

Quota di 1/2 di piena proprietà su terreni contigui ai beni precedenti, censiti al Catasto Terreni, al foglio 76:

particella **519**, qualità prato irriguo arborato, classe 2, superficie catastale mq 64, reddito dominicale: € 0,36, reddito agrario: € 0,17,

particella **799**, qualità Vigneto, classe 3, superficie catastale mq 180, reddito dominicale: € 1,07, reddito agrario: € 0,98,

particella **787**, qualità ente urbano, superficie catastale 104 a confine mappali 174, 238, 807, 791, s.a.

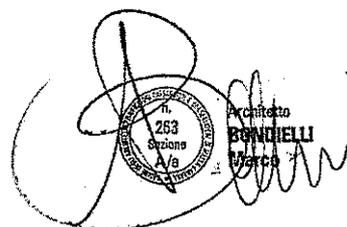


**Allegati**

- 1-Vista aerea della zona
- 2-Estratto di mappa
- 3-Visure catasto
- 4-Panimetrie catastali
- 5-Grafico dell'immobile scala 1/100
- 6-Grafico dell'immobile scala 1/100
- 7-Documentazione fotografica del bene
- 8-Titolo di provenienza
- 9-Estratto PRG 1980
- 10-Estratto Regolamento Urbanistico
- 11-Mappa catastale d'impianto-Foto aeree
- 12-Licenza edilizia n. 72-2-32 anno 1974
- 13-Condono edilizio prot 13204 del 1/4/1995

Data generazione: 6-12-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Marco Bondielli**



Architetto  
**BONDIELLI**  
Marco

Stampa circolare:  
n. 253  
Sezione A/a

